

# Sommario Rassegna Stampa

| Pagina                                             | Rubrica                       | Data       | Titolo                                                                         | Pag. |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Testata: IL SOLE 24 ORE</b>                     |                               |            |                                                                                |      |
| 1                                                  | Edilizia e immobiliare        | 14/12/2015 | LE DIECI INSIDIE DEL SALDO IMU E TASI (C.Dell'oste/V.Melis)                    | 2    |
| 22                                                 | Legalità e sicurezza          | 14/12/2015 | CODICE ANTIMAFIA PIU' ATTENTO ALLE IMPRESE (L.Mancini)                         | 4    |
| 1                                                  | Economia e fisco              | 14/12/2015 | DAL PIL AI CONSUMI TUTTI I RITARDI DEL SUD (F.Barbieri/C.Bussi)                | 5    |
| 1                                                  | Economia e fisco              | 14/12/2015 | MERIDIONALISMO DA RIPENSARE A VANTAGGIO DI TUTTO IL PAESE (P.Bricco)           | 9    |
| <b>Testata: CORRIERE DELLA SERA</b>                |                               |            |                                                                                |      |
| 15                                                 | Attualità: legge di stabilità | 14/12/2015 | SALTA IL TAGLIO DELLE TASSE PER LE IMPRESE (F.Di frischia)                     | 10   |
| <b>Testata: LA REPUBBLICA</b>                      |                               |            |                                                                                |      |
| 15                                                 | Attualità: legge di stabilità | 14/12/2015 | IL DEFICIT VOLA AL 2,4% PIU' SOLDI A SICUREZZA TAGLIO IRES RIMANDATO (R.Mania) | 11   |
| <b>Testata: IL GIORNALE</b>                        |                               |            |                                                                                |      |
| 1                                                  | Edilizia e immobiliare        | 14/12/2015 | RECORD ALL'ITALIANA I MUTUI PIU' CARI D'EUROPA (S.Filippi)                     | 12   |
| <b>Testata: CORRIERE DEL MEZZOGIORNO - INSERTO</b> |                               |            |                                                                                |      |
| 4                                                  | Dal territorio                | 14/12/2015 | SICILIA: PALERMO IN RIPRESA CROLLO A CALTANISSETTA                             | 17   |
| <b>Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO</b>      |                               |            |                                                                                |      |
| 24/25                                              | Edilizia e immobiliare        | 14/12/2015 | IMMOBILI MAI COSI' CONVENIENTE LA SPENDING REVIEW DEL MUTUO (G.Pagliuca)       | 18   |
| 45                                                 | Edilizia e immobiliare        | 14/12/2015 | CASE IL FISCO PRENDE LE NUOVE MISURE (G.Pagliuca)                              | 21   |
| 40                                                 | Edilizia e immobiliare        | 14/12/2015 | IMU&TASI IL COMUNE SEGNA UN SUPER DOPPIETTA (S.Poggi longostrevi)              | 23   |
| 35                                                 | Edilizia e immobiliare        | 14/12/2015 | BENI RIFUGIO ADESSO IL MATTONE VA IN COPPIA CON LA FINANZA (P.Puliafito)       | 25   |
| <b>Testata: ITALIA OGGI SETTE</b>                  |                               |            |                                                                                |      |
| 1                                                  | Edilizia e immobiliare        | 14/12/2015 | BONUS PER LOCAZIONI TEMPESTIVE                                                 | 27   |
| 1                                                  | Edilizia e immobiliare        | 14/12/2015 | IL RENT TO BUY FA DA PRENOTAZIONE (G.Di rago)                                  | 29   |



LA SCADENZA DI MERCOLEDÌ 16

# Le dieci insidie da evitare per il saldo Imu e Tasi

Cristiano Dell'Oste, Valentina Melis e Valeria Uva &gt; pagina 7

## Immobili

PROPRIETARI E INQUILINI ALLA CASSA

### Il labirinto delle decisioni locali

Le aliquote deliberate dai Comuni per i due tributi sono circa 200mila

### La definizione della prima casa

Per ciascun contribuente una sola può essere l'«abitazione principale»

# Le dieci insidie del saldo Imu e Tasi

Scade mercoledì il versamento della seconda rata 2015 - Previsti 100 milioni di pagamenti

PAGINA A CURA DI

Cristiano Dell'Oste

Valentina Melis

Valeria Uva

Ultime 48 ore per i versamenti di Imu e Tasi. Scade infatti mercoledì il termine per versare il saldo dei due tributi sugli immobili.

In attesa della cancellazione della Tasi sull'abitazione principale, sui terreni degli imprenditori agricoli e dei coltivatori diretti, che scatterà dal prossimo anno con la legge di Stabilità, anche l'appuntamento di questa settimana si presenta zeppo di insidie. Non è facile infatti orientarsi tra le scelte dei Comuni che hanno portato a una giostra di circa 200mila aliquote incrociate fra i due tributi. Queste costringeranno i proprietari di immobili eterogenei a circa 100 milioni di versamenti, se si considerano anche affitti e proprietà. E se in alcuni casi la semplice indicazione di un codice tributo errato o di un numero di immobili inesatto rappresenta un errore formale che non fa scattare sanzioni (si veda l'articolo in basso), in molte altre circostanze il pagamento errato o incompleto è punito con sanzioni e interessi tanto più pesanti quanto più tardi ci si accor-

ge dell'errore, secondo il meccanismo del ravvedimento operoso.

Gli errori più frequenti in cui possono incappare i contribuenti sono sintetizzati nel decalogo elaborato da Agefis, Associazione dei geometri fiscalisti, per Il Sole 24 Ore del lunedì, pubblicato in versione integrale su internet ([www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com), sezione Norme e tributi).

La regola valida per tutti è quella di trovare e leggere con attenzione la delibera del Comune in cui si trova l'immobile. Sia per l'Imu, sia per la Tasi, infatti, molte delle scelte sono affidate in via discrezionale al Comune. Non solo per le aliquote da applicare. Per la Tasi, ad esempio, l'ente locale può stabilire proprie detrazioni che fanno scendere di molto l'imposta. Facile applicarle se stabilite in maniera fissa, meno facile se legate a parametri variabili. Milano e Roma, ad esempio, hanno differenziato le detrazioni Tasi in base alle rendite catastali. Ma per scoprire l'importo esatto bisogna ricordarsi di sommare la rendita dell'abitazione a quella di eventuali pertinenze.

Proprio le pertinenze sono tra

le cause più comuni di errori: la regola base dell'Imu è che a ogni immobile si può associare una sola pertinenza tra quelle ammesse: cantine (C2), posto auto o box (C/6), tettoie (C/7). Capita però che alcune pertinenze siano "nascoste", cioè non accastate separatamente. Ai fini dell'imposta, però, concorrono comunque al raggiungimento delle soglie.

Tra le insidie principali di Imu e Tasi resta la determinazione dell'aliquota in base alla quale pagare. I Comuni in questo si sono sbizzarriti con centinaia di migliaia di variabili. L'immobile affidato in comodato d'uso ai parenti, ad esempio, è spesso "premiato" con aliquote ridotte ma ci sono enti che subordinano l'agevolazione alla registrazione del contratto, un passaggio formale di solito poco seguito.

Ed è proprio l'abitazione principale a nascondere ulteriori pericoli. È frequente il caso dei coniugi con due immobili nello stesso Comune in cui ciascuno ha la residenza, che considerano quindi entrambi come abitazione principale (partendo dall'esperienza della vecchia Ici). Per l'Imu e la Ta-

si, però, questo non è più possibile e una sola abitazione è classificabile come «principale», quindi esente dal tributo.

Attenzione poi alla Tasi sugli immobili affittati: se il tributo non è stato azzerato dal Comune, la quota a carico dell'inquilino va verificata e deliberata a alamo. Evade curata da quella del proprietario. Quest'ultimo però può stare tranquillo: non è chiamato a rispondere in solido degli errori (o degli omessi versamenti) dell'inquilino. A meno che non decida di "accollarsi" quell'onere. Ma non deve dimenticare di comunicarlo per iscritto al Comune.

Correggere gli errori è sempre possibile. In caso di versamenti in eccesso, si può chiedere il rimborso al Comune, compilando il modulo predisposto dall'amministrazione (o anche con richiesta in carta semplice). Per chi ha versato di meno, invece, la strada è quella del ravvedimento operoso, con sanzioni variabili a seconda del tempo trascorso dalla scadenza (entro i primi 14 giorni dopo il termine la maggiorazione si ferma allo 0,2% per ogni giorno di ritardo). Nel conto finale finiscono però anche gli interessi legali.

### IL RAVVEDIMENTO SPRINT

Per le prime due settimane di ritardo è possibile pagare versando solo lo 0,2% al giorno



## Il decalogo (a cura dell'ufficio studi Agefis)

### 1 L'ABITAZIONE PRINCIPALE

**L'identificazione non è scontata**  
Per ogni contribuente solo un'abitazione può essere quella «principale». Anche nel caso di due coniugi residenti in due immobili nello stesso Comune, o in immobili contigui ma separati in Catasto. L'errore potrebbe determinare un mancato versamento Imu e invece un maggiore versamento Tasi

### 2 LE DETRAZIONI DIMENTICATE

**Scelte diverse tra Comuni**  
Per la Tasi ogni Comune può deliberare detrazioni: fisse (come per l'Imu) o variabili. Ma a volte i contribuenti se ne dimenticano (pagando di più) o le applicano male, ad esempio dimenticando di sommare le rendite delle pertinenze. La correzione è possibile con sanzione e interessi di mora

### 3 PERTINENZE LIMITATE

**Vincoli e soglie trascurate**  
Una sola pertinenza per categoria C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (box auto) e C/7 (tettoie) può essere «abbinata» a un immobile, fino a un massimo di tre pertinenze, anche se il box o la cantina è accatastato insieme all'abitazione. Un fattore spesso trascurato. Da verificare anche il nesso di pertinenzialità

### 4 I VERSAMENTI MINIMI

**L'insidia dei 12 euro**  
Tasi e Imu non sono dovute se di importo inferiore ai 12 euro. Ma il calcolo va fatto sull'intero anno e sul contribuente, non sui singoli beni. Inoltre il limite può essere stato ritoccato, al rialzo o al ribasso, dal Comune. Molte città hanno soglie diverse per Imu e Tasi

### 5 LA CACCIA ALLE ALIQUOTE

**Attenzione alle date**  
L'unico sito con valore legale per le delibere con le aliquote Imu-Tasi è quello delle Finanze. Nel saldo c'è chi replica l'importo in acconto, dimenticandosi di nuove delibere. Attenti alle case concesse in prestito o affittate a canone concordato, per le quali nel 2015 spesso sono state introdotte agevolazioni

### 6 LA TASI NEGLI AFFITTI

**Il riparto proprietario-inquilino**  
Se il Comune non ha azzerato la Tasi, la quota tra il 10 e il 30% del tributo deve essere pagata da chi «occupa» l'immobile: si tratta non solo degli inquilini, ma anche dei comodatari e titolari di leasing. Se il Comune non fissa alcuna percentuale, l'importo è pari al 10%

### 7 IL CODICE TRIBUTO

**Ogni imposta ha un numero**  
Se dopo aver eseguito il versamento Imu o Tasi il contribuente si accorge di avere usato codici tributo sbagliati o di aver distribuito in modo errato l'imposta per i diversi immobili, ma il totale versato corrisponde a quanto dovuto, potrà correggere l'errore con una comunicazione all'ufficio comunale

### 8 IL CODICE DEL COMUNE

**Verificare chi incassa**  
Per chi sbaglia il codice catastale del Comune, indicando ad esempio quello di Roma anziché di Latina, ci sono due soluzioni: se l'errore è del contribuente, dovrà correggere la violazione con un'istanza di rettifica. Se l'errore è dell'intermediario (banca o posta) bisogna rivolgersi a quest'ultimo

### 9 L'ERRORE DI CALCOLO

**L'imposta sbagliata**  
L'errore nel calcolo del tributo che determina un versamento inferiore a quello dovuto va sanato pagando l'Imu o la Tasi ancora a debito ma anche le sanzioni e gli interessi moratori che maturano giorno per giorno. Anche chi a giugno ha pagato un acconto errato deve fare il ravvedimento

### 10 GLI ERRORI FORMALI

**Nessuna incidenza sugli importi**  
Nel modello F24 pagato possono comparire errori formali, che non incidono sul pagamento del tributo, come l'indicazione sbagliata del numero di immobili soggetti a tassazione o la crocetta sulla casella «acconto» anziché «saldo». Si può comunicare l'errore con un'istanza sul modello previsto dal Comune

A CURA DELL'UFFICIO STUDI **Agefis**



**IMPRESE & LEGALITÀ**

# Codice antimafia più attento alle imprese

di **Lionello Mancini**

**L'**11 novembre, la Camera ha approvato in prima lettura il Ddl 2134/S, contenente modifiche al codice antimafia e la delega al Governo per la gestione delle aziende confiscate.

Il passo avanti compiuto dalla legge è di per sé una buona notizia per il mondo delle imprese, perché il testo tenta di sciogliere nodi cruciali come il contraddittorio nell'iter processuale del sequestro, la possibilità di svincolarsi dalle interdittive prefettizie con nuovi strumenti come il controllo giudiziale, la gestione dei beni sequestrati e il funzionamento della relativa Agenzia. In più, secondo gli osservatori più qualificati, i contenuti della normativa costituiscono una buona base per giungere, con poche correzioni apportabili dal Senato, a un testo definitivo in grado di superare i difetti emersi in questi anni, anche da vicende come lo scandalo della sezione Misure di prevenzione del Tribunale di Palermo.

Il disegno di legge appena licenziato a Montecitorio è stato analizzato sulla rivista online "Diritto penale contemporaneo", dal giurista palermitano Costantino Visconti, tra i massimi esperti della materia. Si nota, osserva Visconti una «maggior cura dei diritti della difesa» nelle procedure di sequestro, compresa la partecipazione degli avvocati alla camera di consiglio che delibera sulle proposte dell'amministrazione giudiziaria riguardo alla sopravvivenza dell'impresa. Anche se alcune asimmetrie resistono, come quella della possibilità di impugnazione delle decisioni del tribunale, prevista per l'accusa in caso di revoca del sequestro, ma non per la difesa in caso di conferma.

Bene anche le regole più stringenti sulla nomina de-

gli amministratori giudiziari da parte dei giudici, tra le quali il limite dei tre incarichi nella stessa sede giudiziaria, l'obbligo di segnalare quelli ricevuti da altre sedi e una serie di incompatibilità (professionali, amicali, di parentela eccetera) cui deve attenersi il magistrato, previsioni tese a evitare nuovi casi di distorsioni come quelle palermitane.

Tuttavia, osserva il professor Visconti, «il limite dei tre incarichi comporta il rischio di impedire la crescita del "saper fare" specialistico e altamente professionalizzato delle amministrazioni giudiziarie e, insieme, di disperdere il know how fin qui accumulato».

A migliorare la gestione delle aziende sequestrate e confiscate vengono introdotte modifiche per la tutela dei creditori, passaggio cruciale per la continuazione - ove l'ipotesi si dimostri realistica - delle attività e per la salvaguardia «del tessuto civile in cui risulta insediata l'azienda sequestrata». Per ottenere questo risultato, la norma accorda all'amministrazione giudiziaria nuovi poteri (sempre delegati dal giudice) per subentrare nei contratti in corso, per stilare l'elenco dei creditori essenziali e verificare la fondatezza delle richieste creditorie.

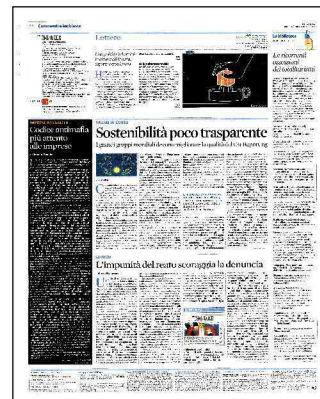
Ma, tra le urgenze del giudice, c'è la possibilità di bonifica delle realtà produttive o di servizi sequestrate, per evitarne la semplice liquidazione. E a questo dovrebbe servire il nuovo "controllo giudiziario delle aziende", istituto applicabile quando il tribunale accerta che l'agevolazione degli interessi mafiosi da parte di un'impresa è occasionale e che la stessa corre il rischio di condizionamenti criminali. In questi casi, il tribunale può contenere l'invasività dell'intervento imponendo all'azienda di informarlo puntualmente su ogni attività oppure nominando un tutor che attui una "vigilanza prescrittiva" per un massimo di tre anni, in modo che l'attività possa essere "ripulita".

A differenza, poi, di ogni altro istituto vigente, il controllo giudiziario può anche essere richiesto dall'azienda destinataria di interdittiva prefettizia (e già impugnata davanti al Tar): con l'ok del giudice, il controllo sospende gli effetti del provvedimento prefettizio, offrendo una chance in più per rimettersi in carreggiata o per rimediare a un errore, attivando le energie interne all'impresa stessa.

Anche su queste innovazioni esistono criticità, ma nulla che Palazzo Madama non possa migliorare con opportuni correttivi.

*ext.lmancini@ilsole24ore.com*

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Gli indicatori confermano ritardi sempre più gravi - Attese misure di sostegno da legge di Stabilità e Masterplan

# Consumi, lavoro, investimenti: i numeri dell'emergenza Sud

Pil dell'area sotto i livelli pre-crisi - Si allarga il divario anche con il Centro

Un Sud sempre più povero e arretrato. Così le ultime statistiche fotografano il Mezzogiorno, dove il Pil resta sotto i livelli pre-crisi e il ritardo rispetto al Centro-Nord su consumi, lavoro e investimenti è ormai strutturale. Un nuovo campanello d'allarme per misure urgenti che potrebbero arrivare con la legge di Stabilità e il «Masterplan».

Barbieri, Bussi, Grandi > pagine 2 e 3

## La ripresa difficile

IL DIVARIO TRA I TERRITORI

### Trend opposti

Se nel Centro-Nord l'economia ha mostrato segnali di risveglio nel Mezzogiorno la performance è ancora inferiore ai livelli del 2007

# DAL PIL AI CONSUMI TUTTI I RITARDI DEL SUD

La crisi ha ampliato e reso strutturale il «gap» con il resto del Paese

Francesca Barbieri  
Chiara Bussi

Sempre più povero, vecchio e arretrato. Un territorio in preda alla paralisi, dove i giovani gettano la spugna, le famiglie congelano i consumi e le imprese non trovano la spinta per lasciarsi le difficoltà alle spalle. È a tinte fosche il ritratto del Mezzogiorno secondo le ultime istantanee scattate da Svimez, Istat e Banca d'Italia. La crisi ha causato una lacerazione profonda nel Paese, che oggi più che mai appare spaccato a metà. Così se nel Centro-Nord le stime per l'intero 2015 lasciano intravedere i primi germogli di ripresa, al Sud gli indicatori confermano negativi solo intimidorecupero, a conferma di un ritardo che sta diventando strutturale.

Asalire sul banco degli imputati è il trend sfavorevole della domanda interna, sia per i consumi sia per gli investimenti. Dal 2007 al 2014 il Pil

del Sud ai prezzi di mercato si è ridotto del 4,3%, mentre quello del Centro-Nord ha avuto un andamento opposto, con un rialzo dell'1,7%. A valori concatenati il livello di crescita è invece sceso del 13%, circa il doppio rispetto al calo del 7,4% del resto del Paese. Non solo: il divario di Pil pro capite nel 2014 ha toccato il punto più alto degli ultimi 15 anni, tornando, con il 54%, ai livelli del 2000. Tra l'area più ricca, la provincia autonoma di Bolzano, e la più povera, la Calabria, lo scorso anno la distanza è stata di quasi 24 mila euro.

Già nel 2014 la crisi si è attenuata in quasi tutto il Centro-Nord, molto meno al Sud. E se i consumi hanno iniziato lentamente a invertire la rotta nel resto del Paese, lo scorso anno nelle regioni meridionali la spesa ha raggiunto il punto più basso dal 2007, con una caduta cumulata del 13% dal 2008 al 2014. Il taglio ha riguardato tutte le voci, in particola-

re vestiario e calzature, ma anche i servizi per la cura della persona e l'istruzione, che negli anni considerati hanno registrato un calo tre volte superiore a quello del Centro-Nord. Un dato che trova riscontro nell'indice di povertà assoluta, passato dal 3,8 al 9% in otto anni.

Zavorrati su livelli allarmanti restano anche i principali indicatori del mercato del lavoro. La disoccupazione veleggia intorno al 20% (il doppio rispetto al resto del Paese). I dati Istat evidenziano una timida ripresa di chi ha un'occupazione nel primo semestre 2015 (+0,4%), anche per effetto degli sgravi sulle assunzioni a tempo indeterminato. La distanza resta però enorme: la Sicilia è maglia nera per l'incremento dei contratti stabili (+4,3%), mentre il Friuli Venezia Giulia è in testa (+78%). Solo i dati del terzo trimestre, diffusi venerdì, mostrano qualche spiraglio di recupero rispetto

alla *débâcle* del periodo 2008-2014 con un tonfo degli occupati del 9%, oltre sei volte quello del Centro-Nord. In sette anni sono svaniti più di 500 mila posti, il 70% del totale.

A perdere il lavoro negli anni della crisi sono stati soprattutto i giovani: nel 2014 il tasso di disoccupazione al Sud è arrivato al 56%, senza contare l'effetto sul record negativo dell'Italia in Europa per i «Neet» che non lavorano e non studiano. Oltre la metà dei 2,4 milioni di under 30 «in stand-by» è concentrata nel Mezzogiorno, soprattutto in Campania (più di 400 mila Neet). E intanto la popolazione invecchia: nel 2014 infatti hanno toccato il valore più basso dall'Unità d'Italia, 174 mila.

Il gap tra le due aree del Paese è evidente anche per le imprese. Nel 2014 gli investimenti fissi lordi hanno segnato una caduta maggiore al Sud, in tutti i settori. A registrare il calo maggiore, dal 2008 allo scorso



anno, sono stati quelli dell'industria in senso stretto, crollati del 59%, tre volte in più del Centro-Nord. La caduta degli investimenti erode la base produttiva e accresce i divari di competitività: dal 2007 al 2014 il va-

lore aggiunto dell'industria è arretrato del 25%, mentre nel resto del Paese è cresciuto dell'1,8%. La forbice è ampia anche per l'export, che già alla fine dello scorso anno al Centro-Nord aveva superato i valo-

ri pre-crisi con un rialzo del 16,5%, mentre nelle regioni meridionali è ancora in terreno negativo (-2,7%).

Il rischio, evidenzia a chiare lettere il rapporto Svimez, è che «il depauperamento di capitale umano,

sociale, imprenditoriale e finanziario potrebbe impedire all'area di agganciare la possibile crescita e trasformare la lunga crisi in un nuovo equilibrio «al ribasso» di minore sviluppo e minore benessere».

## Le cifre del distacco

Dati 2014



### PIL

Dati in miliardi di euro a prezzi di mercato



### Valore aggiunto

Dati in miliardi di euro a prezzi correnti



### Investimenti fissi lordi

Dati in miliardi di euro a prezzi correnti



### Occupazione

Dati in migliaia di unità

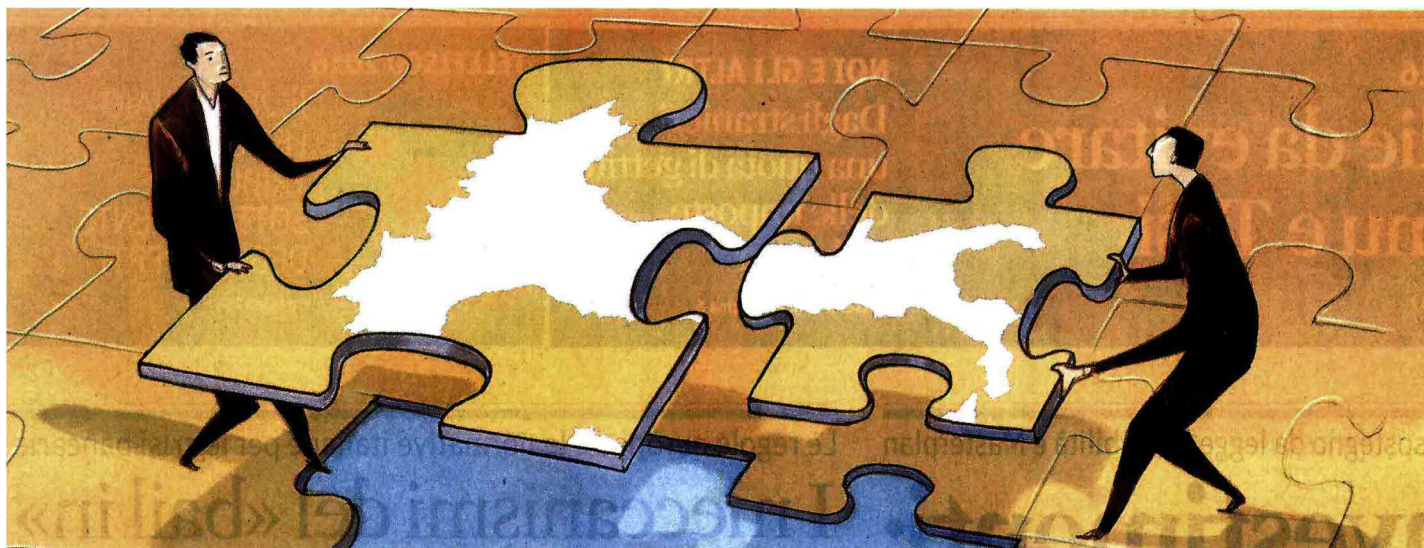


### Consumi delle famiglie

Dati in miliardi di euro a prezzi correnti



Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su dati Banca d'Italia, Datagiovani, Istat e Svimez





## La fotografia

### PIL

Prodotto interno lordo ai prezzi di mercato.  
Dati in miliardi di euro



### I PRINCIPALI INDICATORI

#### LEGENDA

ANNO Mezzogiorno Centro-nord Italia

#### Occupazione

Dati in migliaia di unità

Licenza elementare e media



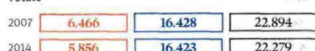
#### Diploma



#### Laurea e post-laurea



#### Totale



### CONSUMI DELLE FAMIGLIE

Dati in miliardi di euro a prezzi correnti

#### Alimentari, bevande e tabacco



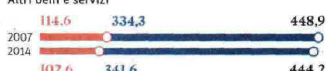
#### Vestitario e calzature



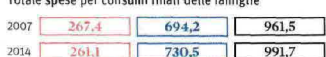
#### Abitazioni e spese connesse



#### Altri beni e servizi

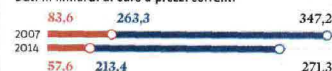


#### Totale spese per consumi finali delle famiglie



### INVESTIMENTI FISSI LORDI

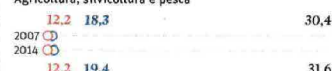
Dati in miliardi di euro a prezzi correnti



### Valore aggiunto

Dati in miliardi di euro a prezzi correnti

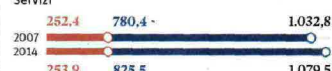
#### Agricoltura, silvicoltura e pesca



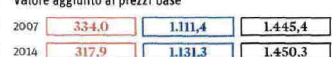
#### Industria



#### Servizi

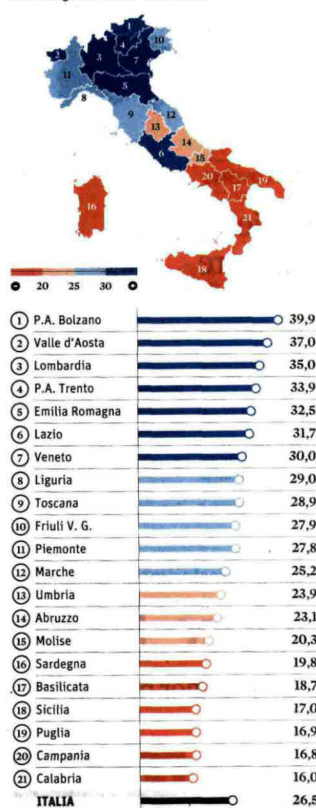


#### Valore aggiunto ai prezzi base



### PIL PER ABITANTE

Dati in migliaia di euro - Anno 2014



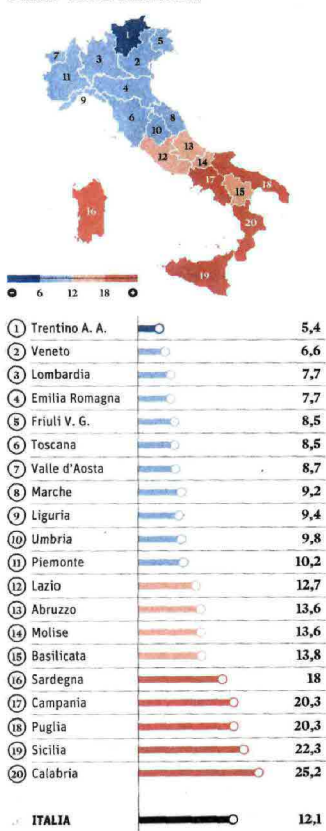
### SPESA PER I CONSUMI DELLE FAMIGLIE

Dati in migliaia di euro per abitante - Anno 2014



### TASSO DI DISOCCUPAZIONE

Dati in % - Secondo trimestre 2015



### NEET

Dati in % sulla popolazione 15 - 29 anni - Anno 2014



Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su dati Banca d'Italia, Datagiovani, Istat e Svinez



**REDDITO DISPONIBILE**  
Dati 2014 in euro

Centro-nord  
da **19.773**  
a **20.701**

Mezzogiorno  
**13.147**

Italia  
**17.910**

**INDICI DI POVERTÀ**  
In % sulla popolazione

●●● 2006  
○○○ 2014

**Povertà assoluta**

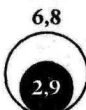
Centro-nord  
**5,5 - 5,7**



Mezzogiorno  
**9,0**



Italia  
**6,8**



**Persone a rischio povertà**

Centro-nord  
**12,6 - 14,9**



Mezzogiorno  
**39,4**



Italia  
**22,3**



**Le misure in discussione**



**SGRAVI ASSUNZIONI**

La proroga degli sgravi per le assunzioni al 2017, prevista dal Ddl Stabilità, viene vincolata a una ricognizione di risorse residue del Pac (il Piano azione coesione relativo alla programmazione europea 2007-2013). In sostanza, bisognerà attendere il 31 marzo 2016 per veder completato il monitoraggio delle risorse Pac non ancora oggetto di impegni vincolanti rispetto ai cronoprogrammi approvati. Solo allora si avrà un quadro chiaro della copertura e potrà essere emanato un Dpcm che disporrà gli sgravi anche per il 2017, con una durata temporale e un'intensità dell'esonero contributivo da definire in base alla dote. Per far decollare l'estensione al 2017 occorrerà l'autorizzazione della Commissione europea



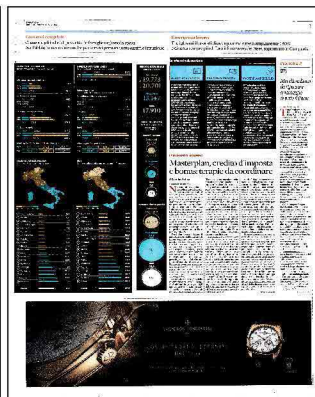
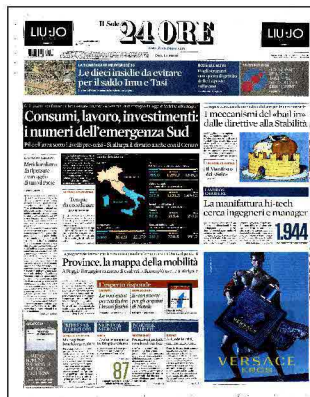
**CREDITO D'IMPOSTA**

Il disegno di legge Stabilità prevede misure ad hoc per il Sud in materia di credito di imposta a favore degli investimenti. In questo caso si è scelto uno schema a tre livelli, con un beneficio differenziato per grandi, medie e piccole imprese (rispettivamente 10, 15 e 20%) e dei limiti massimi per ciascun progetto agevolabile (15 milioni, 5 milioni e 1,5 milioni). La dote è fissata in 617 milioni per ciascuno degli anni dal 2016 al 2019 sebbene la copertura appaia già acquisita solo nell'ordine di 250 milioni annui, relativi alle agevolazioni per le piccole e medie imprese, a valere sulle risorse del Pon Imprese e competitività e dei programmi operativi Fesr 2014-2020



**MASTERPLAN PER IL SUD**

Il Masterplan per il Sud presentato dal Governo coinvolge direttamente il territorio, proponendo lo strumento del "patto" per identificare progetti prioritari, scadenze precise e responsabili dell'attuazione. Con l'obiettivo fondamentale di massimizzare le risorse della programmazione 2014-2020. Proprio nei giorni scorsi la presidenza del Consiglio ha annunciato di aver concluso gli incontri con le Regioni, per iniziare quelli con le Città metropolitane. Il fattore tempo è più che mai cruciale: solo nel 2016 gli accordi potranno diventare operativi, ma potrebbe a quel punto rendersi necessaria una corsa senza freni per iniziare a spendere risorse nell'anno per progetti già cantierabili





**IL GRANDE MALATO**

# Meridionalismo da ripensare a vantaggio di tutto il Paese

di **Paolo Bricco**

## L'EDITORIALE

**Paolo Bricco**

# Meridionalismo da ripensare a vantaggio di tutto il Paese

► Continua da pagina 1

**T**utte le sub-economie italiane - il Nord-Ovest, il Nord-Est e la Terza Italia - si sono de-territorializzate: le

**I**l distaccarsi del Sud dal resto del Paese atterrisce. E, con la sua violenza traumatica, quasi inibisce il ragionamento. La Svimez, la Banca d'Italia e l'Istat evidenziano da alcuni mesi lo choc quantitativo. Le statistiche fanno intuire l'inabissarsi di una parte fondamentale del Paese. Senza cui l'Italia si riduce a un destino pre-unitario e settecentesco da pura "espressione geografica".

L'economia non è mai stata una scienza così triste. Pasquale Saraceno era nato nel 1903 a Morbe-

imprese, sopravvissute alla selezione, hanno iniziato direttamente ad agganciarsi alle catene del valore globale, che determinano produzione e commercio dei beni al tempo della nuova globalizzazione. Nel 2009 è iniziata la recessione. Un fenomeno che ha piegato l'economia reale italiana e ha disarticolato tanta parte delle piattaforme economiche del Mezzogiorno. Le diversificazioni della specializzazione produttiva - per esempio il turismo in Puglia e la cultura in Basilicata - non sono mai diventate fattori in grado di trainare un'intera economia e un'intera società. Intanto, negli ultimi vent'anni la spesa pubblica nazionale si è fatta decrescente, la pubblica

amministrazione non ha di certo migliorato i suoi standard, la capacità di attrarre fondi comunitari si è rivelata di gran lunga minore rispetto alle aree depresse dell'Est Europa, la criminalità organizzata ha continuato a inquinare l'ambiente economico, le strade hanno continuato a far piangere.

Che cosa si può fare per il Sud? La globalizzazione non sembra un luogo ospitale. Nell'economia internazionale oggi prevale il meccanismo della Bazaar Economy, in cui un Paese può assorbire valore aggiunto e semimanufatti da un altro o può produrli e cederli a un altro: il Sud, al di là di alcune specificità virtuose, non riesce a farlo in maniera sistemica.

La globalizzazione non ha di certo migliorato i suoi standard, la capacità di attrarre fondi comunitari si è rivelata di gran lunga minore rispetto alle aree depresse dell'Est Europa, la criminalità organizzata ha continuato a inquinare l'ambiente economico, le strade hanno continuato a far piangere.

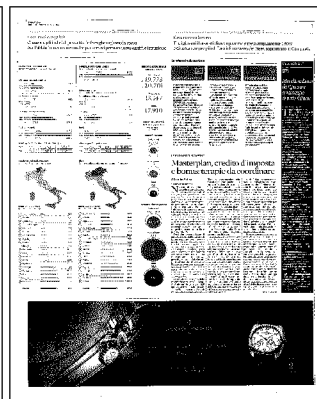
l'economia agraria quale nuovo perno dello sviluppo e un desiderio di riscatto insieme sociale ed economico, un ottimismo vagamente illuminista in grado di sopravvivere - quasi di sopraffare - il pessimismo descrittivo dei Carlo Levi e il pessimismo metafisico dei Leonardo Sciascia.

Le cose sono andate diversamente. Saraceno muore nel 1991. L'anno in cui inizia la globalizzazione. Da allora i mercati e le filiere produttive internazionali si sono rimodulate.

Continua ► pagina 3

L'eterna transizione italiana ha cronicizzato alcuni ritardi storici. Alcuni processi metamorfici della specializzazione produttiva meridionale - per esempio il turismo - non si sono pienamente compiuti. La recessione ha avuto l'effetto del napalm. I numeri delle istituzioni - Svimez, Banca d'Italia e Istat - atterriscono. Bisogna però superare la perdita della parola da trauma statistico. E, a fronte dei mutamenti strutturali avvenuti negli ultimi venticinque anni, occorre provare a sviluppare un nuovo pensiero sul Mezzogiorno. Rifondare una cultura del Sud, per il Sud, sul Sud. E dunque, dell'Italia, per l'Italia, sull'Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





# Salta il taglio delle tasse per le imprese

Bonus fiscale per le telecamere di sicurezza, mille euro agli studenti del conservatorio per acquistare gli strumenti

**ROMA** Dalla cultura alla sicurezza, dalla sanità ai trasporti: un corposo pacchetto di emendamenti alla legge di Stabilità, presentati dal governo (8) e dai relatori (32), sono approdati ieri sul tavolo dei parlamentari all'apertura dei lavori della Commissione Bilancio della Camera. Secondo il programma, la manovra entro oggi dovrebbe chiudere l'esame delle proposte per approdare domani nell'aula di Montecitorio. L'impegno complessivo di spesa per gli interventi su sicurezza e cultura è di 2,6 miliardi. Ma per far posto a questo salta nel 2016 il taglio delle tasse per le imprese (Ires) di 3 punti. I provvedimenti saranno finanziati con un incremento del deficit, che sale dal 2,2 al 2,4% del Pil.

Con gli emendamenti sulla sicurezza, il governo ha deciso di estendere il bonus degli 80 euro mensili (960 in un anno) anche alle forze di polizia per fronteggiare l'emergenza terrorismo: per questa misura lo stanziamento globale è di 500 milioni. Altri 35 milioni sono stati previsti per anticipare al prossimo anno le assunzioni programmate nel 2017 in Polizia di Stato, Arma dei Carabinieri e Guardia di Finanza. Da aggiungere i 50 milioni per l'ammodernamento delle strumentazioni in dotazione alle forze dell'ordine e 150 milioni per la lotta al «cyber crime». Un bonus di 15 milioni come credito d'imposta è inserito in un altro emendamento: le risorse andranno ai cittadini che installeranno nelle loro case sistemi di videosorve-

glianza digitale o per contratti con istituti di vigilanza. Il provvedimento non vale per artigiani e commercianti.

Tra gli interventi culturali, una «card» del valore di 500 euro verrà assegnata a quei giovani che il prossimo anno compiranno 18 anni: potrà essere usata per acquistare biglietti per musei, concerti, cinema, teatri e mostre. Altri mille euro «una tantum» a ogni studente di conservatori e istituti musicali che acquisterà un nuovo strumento. Con 50 milioni verranno poi sostenute borse di studio. Inoltre i cittadini dal prossimo anno potranno destinare il 2 per mille dell'Irpef a una associazione culturale. Nella manovra spunta anche un balzello a favore del Garante della

privacy: un emendamento dei relatori alla legge di Stabilità prevede un contributo annuale (fino a 30 mila euro l'anno) a carico di società titolari di trattamenti di dati personali (soprattutto banche e telefoniche) in base al numero di dipendenti.

Tra le novità, 3 milioni in 3 anni sono stati stanziati per il ministero della Salute per monitorare i «livelli essenziali di assistenza» (Lea) e l'attuazione dei piani regionali antideficit. Con 150 milioni si finanzierà l'edilizia scolastica. Previsti pure 500 milioni per la riqualificazione delle periferie. In un altro emendamento c'è il divieto per ulteriori perforazioni *upstream*, entro le 12 miglia dalla costa. Previsti infine il trasferimento in un apposito fondo delle risorse per l'Anas.

**Francesco Di Frischia**

RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le misure

### 1 Card ai maggiorenti

Una «card» del valore di 500 euro verrà assegnata a quei giovani che il prossimo anno compiranno 18 anni: potrà essere usata per acquistare biglietti per musei, concerti, cinema, teatri e mostre. Altri mille euro «una tantum» a ogni studente di conservatori che acquisterà un nuovo strumento.

2

### Videosorveglianza

15 milioni di euro sono stanziati per finanziare un credito d'imposta a favore dei cittadini che installeranno nelle loro case sistemi di videosorveglianza digitale o stipuleranno contratti con istituti di vigilanza. Il provvedimento non vale per artigiani e commercianti.

3

### Bonus ai poliziotti

80 euro mensili (960 in un anno) anche alle forze di polizia per fronteggiare l'emergenza terrorismo: per questa misura lo stanziamento globale è di 500 milioni. Altri 35 milioni serviranno per anticipare le assunzioni programmate in Polizia di Stato, Carabinieri e Guardia di Finanza.





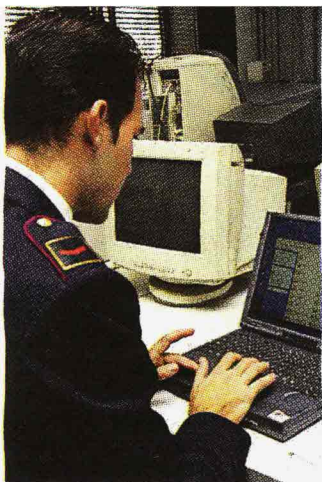
# Il deficit vola al 2,4% più soldi a sicurezza taglio Ires rimandato

Emendamento governo: 80 euro a forze dell'ordine bonus videosorveglianza. Balzello per la privacy

ROBERTO MANIA

ROMA. Deficit pubblico destinato a salire nel 2016. Come previsto il governo ha presentato ieri gli emendamenti alla legge di Stabilità che stanziava 2,6 miliardi (oltre mezzo miliardo in più rispetto a quanto annunciato dal premier Matteo Renzi) per finanziare in particolare il bonus di 80 euro per le forze dell'ordine e la carta prepagata da 500 euro per i consumi culturali dei diciottenni. Un'operazione che sarà coperta aumentando il disavanzo che passerà dal target del 2,2 per cento fissato inizialmente al 2,4 per cento. Il governo ha scelto questa strada, il binomio sicurezza-cultura, dopo la strage di Parigi di un mese fa. L'autorizzazione a sfiorare il rapporto deficit/Pil era già arrivata dal Parlamento

Confermata card da 500 euro ai 18enni per la cultura. Via la "tassa" su mercato calciatori



con l'approvazione della cosiddetta "clausola migranti" che avrebbe dovuto finanziare la riduzione di tre punti (dal 27,5 per cento al 24,5 per cento) dell'Ires per le imprese già dal prossimo anno e che invece non ci sarà.

Ieri il governo ha definito il suo pacchetto di otto emendamenti, altrettanto hanno fatto i relatori (32 i loro), entro domani la Commissione Bilancio dovrebbe dare il via libera alla legge di Stabilità che approderà poi al voto dell'Aula di Montecitorio e successivamente in seconda lettura al Senato. La legge di Stabilità sta comunque mutando fisionomia in questo passaggio alla Camera incidendo anche sui saldi.

Per 500 mila addetti alla sicurezza arriva il contributo straordinario annuale di 960 euro (80 al mese), che non avrà natura retributiva, dunque non sarà sog-

getto a contribuzione né previdenziale né assistenziale. Non concorrerà a formare il reddito. Escluso dal beneficio il Corpo delle capitanerie di porto che ieri con il sindacato di categoria ha protestato esprimendo «perplexità e stupore» auspicando che si tratti di «un grottesco errore». Ma proteste sono arrivate anche dai sindacati di polizia che chiedono al governo di rendere strutturale il bonus di 80 euro e uno stanziamento per il riordino delle carriere professionali. Per le forze dell'ordine ci sono anche 50 milioni per nuove dotazioni e attrezzature; 150 milioni per la cyber security; 35 milioni per anticipare al 2016 le assunzioni in Polizia, tra i Carabinieri e la Guardia di Finanza. E sempre in tema di sicurezza, previsto il credito di imposta, finanziato con 15 milioni, per i cittadini che installeran-

no sistemi di videosorveglianza digitale o per contratti con istituti di vigilanza. La norma non varrà per commercianti e artigiani.

Dai relatori è arrivata la richiesta di abrogare il balzello che fa tassare come Irpef dell'atleta il 15 per cento delle spese sostenute per i contratti di compravendita delle prestazioni dei calciatori. Norma che aveva un effetto essenzialmente anti-elusivo. Per le imprese che gestiscono archivi con dati personali (dalle banche alle società telefoniche) è previsto un contributo (fino a 30 mila euro per chi ha molti dipendenti) destinato agli uffici del Garante della privacy.

Si spinge per la mobilità del personale sanitario tra Regioni e spunta una maggiore flessibilità per gli ospedali convenzionati per evitare tagli automatici e sostenere prestazioni di alta specialità.

INUMERI

2

3

1

**LA CARTA CULTURA**  
I diciottenni riceveranno una carta prepagata da 500 euro per spese culturali. Mille euro anche per gli studenti dei conservatori per l'acquisto di nuovi strumenti musicali

**MOBILITÀ NELLA SANITÀ**  
Obbligatoria gli accordi bilaterali per la mobilità sanitaria tra le Regioni. Tre milioni in tre anni destinati a monitorare gli obiettivi legati ai livelli essenziali di assistenza (Lea)



IL MINISTRO  
Pier Carlo Padoa-  
Schioppa è il ministro  
dell'Economia



## EFFETTO EURO

E comprare casa resta un'impresa  
Abbiamo i mutui più cari d'Europa

## Stefano Filippi

alle pagine **15** e **16-17**

## L'INCHIESTA

# Record all'italiana: i **mutui** più cari d'Europa

*Comprare casa è ancora difficile e costoso  
Ma nei Paesi dove non c'è l'euro i tassi sono sottozero*

di **Stefano Filippi**

**S**an Mario Draghi ha fatto la grazia agli italiani che vogliono comprare casa. Il «*quantitative easing*» deciso dalla Banca centrale europea nei mesi scorsi ha abbassato i tassi di interesse e riempito di euro gli istituti di credito. I quali devono riversarli a famiglie e imprese. Il risultato è che non è mai stato così conveniente indebitarsi per comprare casa. Alcuni tassi euribor su cui si calcolano i mutui sono addirittura negativi: la scorsa settimana, per esempio, il 365 a 1 mese era pari a -0,18 per cento, il trimestrale a -0,11, il semestrale a -0,03 e soltanto il

tasso a 12 mesi varcava di un nulla la parità: 0,07 per cento. Significa che l'interesse su un prestito immobiliare, di fatto, è semplicemente lo spread applicato dalle varie banche. Nel dicembre 2005 l'euribor 365 annuale viaggiava a quota 2,66, nello stesso mese del 2008 era salito a 3,15 per scendere nel dicembre 2011 a 1,91. Oggi siamo ai minimi storici. Una manna per chi voglia stipulare un mutuo. Eppure in Italia i tassi d'interesse restano sempre superiori a quelli praticati nei maggiori Paesi europei.

Lo dicono le statistiche, le prove empiriche e gli operatori. Anche se i tassi sono andati a picco, da noi restano sempre un po' più elevati. È una discesa (...)

segue a pagina **16**

segue a pagina **16**

## FANALINO DI CODA

# I Paesi **no-euro** bengodi dei mutui E noi siamo peggio della Lituania

*Oggi conviene indebitarsi per comprare un appartamento, ma i tassi restano più alti della media Ue. Colpa anche di burocrazia e giustizia lenta*

*segue da pagina* **15**

(...) con il freno a mano tirato. E nemmeno san Draghi riesce a demolire il muro di questo spread.

La Cgia di Mestre ha calcolato, in base ai dati della Bce, che tra i tassi di interesse praticati dalle banche italiane e quelli dell'area euro rimane uno scarto di circa il 9 per cento.

«Tra i principali Paesi dell'eurozona soltanto l'Olanda registra un tasso medio superiore a quello italiano», spiega Paolo Zabeo del Centro studi degli artigiani mestrini. A giugno il tasso medio applicato sui mutui immobiliari era del 2,2 per cento in Italia contro il 2,02 di Eurolandia. È vero che qualche anno fa un abisso divideva l'Italia dal resto dell'unione monetaria: nel 2012, con il gover-

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



nia ed Estonia. L'europaradiso di chi si deve indebitare è la Finlandia, con un tasso bancario medio dell'1,33 per cento.

#### SENZA EURO TASSI SOTTOZERO

Fuori dall'euro va ancora meglio: in Danimarca dal luglio 2012 la banca centrale ha portato i tassi sottozero per difendere il cambio della corona. Sono le banche a pagare il cliente per prestargli il denaro in eccesso. Non è una fiaba di Andersen ma una delle conseguenze di non avere adottato l'euro come divisa. In Svezia, dove pure circola ancora la corona, i tassi sono negativi dal 2009: se il denaro resta fermo le banche devono pagare una tassa. Il fenomeno interessa anche la Norvegia, altro Paese no-euro. Ma il rovescio della medaglia, o meglio della moneta, è pericoloso. Nell'apparente Bengodi nordico dilaga la febbre del mattone. In tre anni i prezzi delle case di Copenaghen sono saliti tra il 40 e il 60 per cento mentre a Stoccolma in un decennio sono raddoppiati. L'arrivo di nuovi migranti sta facendo crescere la richiesta di case che alimenta la corsa sfrenata ai mutui a costo zero. L'indebitamento medio degli svedesi è pazzesco: 172 per cento del reddito lordo che balza al 310 nelle famiglie che hanno contratto un mutuo. Tra debiti e prezzi gonfiati si galoppa verso una bolla immobiliare che prima o poi scoppierà. Con conseguenze già viste con i subprime Usa.

I dati della Cgia risalgono a giugno. Per capire se la tendenza è stata invertita basta fare qualche conto sui siti web che mettono a confronto i prestiti bancari. Ipotizziamo un mutuo di 150mila euro da estinguere in 15 anni per un immobile che ne vale 300mila. Secondo il sito *mutuonline.it* il tasso fisso più conveniente oggi in Italia è al 2,16 per cento, il che comporta una rata mensile di 961,81 euro: in totale l'acquirente avrà versato alla banca 173.126 euro. Sul portale francese *meilleurtaux.com* il tasso è all'1,70 per cento per una rata di 945 euro e un esborso totale di 170.100 euro. Circa tremila meno che da noi.

Cifre simili in Germania, dove le banche offrono tassi dell'1,73 ma il sistema di pagamento è diverso perché nella stragrande maggioranza dei casi è prevista una quota mensile più bassa con una maxirata finale. Non c'è invece paragone con le condizioni praticate in Spagna in caso di tassi variabili: secondo il portale

*rastreator.com* lo spread bancario è appena dello 0,75 per cento per una rata mensile di 887 euro e una spesa complessiva (ipotetica, perché il tasso è variabile e c'è rischio che aumenti) di 159.660 euro. In Italia se ne spendono ben 13.466 in più.

#### DIVARIO STRUTTURALE

Nonostante l'azzeramento dei tassi e la discesa dei prezzi degli immobili, i mutui italiani rimangono sempre più cari che negli altri maggiori Paesi europei. Significa che questo divario è strutturale, anche se pesa la situazione del mercato. Spiega Roberto Anedda, direttore marketing di *Mutuonline*: «Se la domanda di case scende, caleranno anche i prezzi di vendita e un domani, in caso di insolvenza, la banca potrebbe ritrovarsi con un bene che vale meno. Perciò essa si tutela con il costo del mutuo: invece che limare i tassi si tiene un margine per recuperare i maggiori rischi».

Ma il ristagno del mercato non spiega tutto. «Si sconta anche la cattiva situazione finanziaria del Paese», chiarisce Zabeo. I mutui più cari si trovano in Irlanda seguita da Cipro, Slovacchia, Malta e Grecia: le nazioni dell'eurozona dai conti più disastrosi. In Italia c'è anche un problema di concorrenza. Dall'introduzione dell'euro l'unico livellamento del costo dei mutui non provocato da fattori finanziari esterni si è registrato a metà degli anni 2000, quando sul mercato bancario italiano sono entrati gruppi esteri con politiche di prezzo molto aggressive. Ma la crisi finanziaria del 2008-2009 ha fatto nuovamente allargare gli spread. Sui costi incide anche l'italica propensione al mattone: «All'estero gli affitti sono più convenienti, accessibili e semplici che da noi - esemplifi-

ca Anedda - si spinge meno verso la proprietà immobiliare con una richiesta di mutui inferiore».

Altrove sono richieste minori garanzie sui mutui e ciò consente di risparmiare sulle spese accessorie.

#### LA FRANCIA CHIEDE MENO GARANZIE

Se da noi è necessaria un'ipoteca sull'immobile, in Francia la garanzia può essere prestata anche da una società di cauzione alla quale il cliente paga un premio che di solito è inferiore del 20-30 per cento alle corrispondenti spese catastali e notari per l'ipoteca. In caso di insolven-

za, le banche non s'intestano la casa ma vengono risarcite del capitale erogato da queste società, tutte quotate tripla A. Anche i tempi eterni della giustizia italiana contribuiscono ad accrescere i costi di un mutuo. Ancora in Francia le banche riescono a vendere l'immobile pignorato in circa 10 mesi e in Gran Bretagna ne bastano sei, mentre da noi l'asta giudiziaria va in porto dopo 7-8 anni. Recuperare un credito all'estero è più agevole: meno rischi, meno spese, meno spread, tassi più bassi.

«Le banche maggiori offrono spread in linea con quelli europei - chiarisce Anedda -. Più piccola è la banca, maggiori sono i costi. In un prodotto complesso come un mutuo non tutti gli istituti riescono a ottimizzare le spese. I tassi dipendono anche dalla durata e dal valore del mutuo: più si sale più si spende». Ma perché allora non indebitarsi con una banca danese o svedese? Anedda sorride: «Ogni istituto opera nel suo mercato di riferimento, nessuno gestirebbe un'ipoteca fuori dei propri confini. Un mutuo in valuta diversa dall'euro? Non ha senso con tassi in euro così bassi. E poi il rischio di cambio è elevato. Chiedetelo a chi ha sottoscritto mutui in franchi svizzeri a tassi sotto l'1 per cento e oggi si ritrova a pagare quasi il 2».

**Stefano Filippi**

7-8

Gli anni necessari in Italia per vendere un immobile pignorato. In Francia servono dieci mesi, in Gran Bretagna sei

L'esperto: «Le banche più grandi offrono spread in linea con quelli dell'Europa»



LA RISCOPERTA

# Torna la casa col riscatto Così Renzi copia Fanfani

*Lo Sblocca Italia prevede contratti fra privati  
che il premier anglofilo chiama «rent to buy»*

Vendesi, affittasi: negli annunci immobiliari non si legge altro. Eppure sul mercato esistono altri tipi di contratto con cui avere una casa, forme miste che combinano un canone di affitto con l'impegno di un futuro acquisto. L'ultima novità è stata introdotta dal decreto Sblocca Italia del 2014: il burocrate li definisce «contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili». Matteo Renzi invece preferisce l'inglese e li chiama «rent to buy».

In sostanza è un affitto finalizzato alla vendita, come il leasing di un'auto che può essere acquistata con una maxirata finale dopo aver versato i canoni mensili. La formula non è nuova, non è stata inventata dall'ufficio marketing delle catene immobiliari o da inquilini squattrinati che non riescono a scucire abbastanza soldi alle banche per il mutuo. L'invenzione è vecchia di 60 anni e l'autore è un altro presidente del Consiglio toscano che aveva un occhio di riguardo per il mattone, cioè Amintore Fanfani. Nel suo «piano casa» questo sistema prese il nome di affitto con riscatto e interessava gli inquilini di alloggi popolari, i quali dopo un certo numero di anni potevano acquistare l'appartamento facendo valere i canoni d'affitto come fossero stati le rate di un mutuo.

Era una libera scelta: si poteva restare a pigione o comprare. In questo caso, a finanziare il compratore privo di capitali iniziali non è la banca ma il venditore stesso, cioè lo Stato. Lo Sblocca Italia ha tentato di rilanciare questa formula estendendo i benefici del riscatto finora riservati all'edilizia sociale. Proprietario e affittuario stipulano due contratti (da registrare), uno di loca-

zione, l'altro con un'opzione di futuro acquisto nella quale il prezzo della compravendita si fissa subito e resta bloccato fino a quando si comparirà davanti al notaio: devono passare almeno tre anni ma non più di dieci.

L'inquilino pagherà una somma più alta di un normale affitto perché nei canoni sono compresi acconti mensili sulla futura vendita. Esiste l'impegno, non l'obbligo di comprare la casa. Se l'affittuario deciderà di non compiere quel passo, il proprietario tratterrà anche parte delle somme incassate come acconto; se invece sarà quest'ultimo a non volere più vendere, l'inquilino dovrà rivolgersi a un giudice che è tenuto a dargli ragione. Se poi l'inquilino dovesse fare il furbo, cioè non comprare e nemmeno pagare, il proprietario potrà promuovere un'azione giudiziaria di semplice rilascio del bene, che è più economica e veloce di uno sfratto.

Al «rent to buy» si affianca il «buy to rent»: prevede non un'opzione ma un vero preliminare d'acquisto che verrà perfezionato dopo qualche anno. Sono sistemi che servono per alleggerire il peso dei mutui, magari non evitarli ma ridurre gli interessi e le spese connesse di istruttorie e notaio. L'efficacia di questi contratti è dunque maggiore quando le banche fanno storie a concedere mutui. Oggi invece, dopo gli interventi della Bce su tassi e massa monetaria, il credito non è più un miraggio, cosa che in parte spiega perché le nuove formule di compravendita siano ancora poco diffuse. Ma c'è anche un problema di mercato: le agenzie immobiliari non hanno interesse a promuovere l'affitto con riscatto. Le commissioni sono troppo basse.

Sfil





## TASSI PER L'ACQUISTO DI CASE

(% variabile su 10-15 anni)

|    | PAESI       | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----|-------------|------|------|------|------|
| 1  | Finlandia   | 1,93 | 1,96 | 1,83 | 1,33 |
| 2  | Lituania    | 2,74 | 2,17 | 2,17 | 1,69 |
| 3  | Lussemburgo | 2,21 | 2,06 | 1,85 | 1,76 |
| 4  | Francia     | 3,32 | 2,63 | 2,66 | 1,95 |
| 5  | Spagna      | 3,22 | 2,91 | 2,99 | 1,98 |
| 6  | Austria     | 2,63 | 2,43 | 2,40 | 2,00 |
| 7  | Germania    | 3,07 | 2,72 | 2,44 | 2,11 |
| 8  | Estonia     | 2,83 | 2,31 | 2,47 | 2,18 |
| 9  | ITALIA      | 3,73 | 3,44 | 3,00 | 2,20 |
| 10 | Portogallo  | 3,91 | 3,18 | 3,28 | 2,28 |



## MUTUI ALLE FAMIGLIE

Dati in milioni di euro

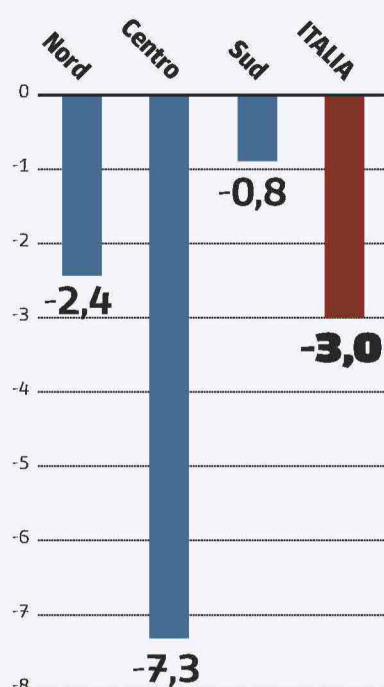
|    | PAESI       | 2011    | 2015      | Variazione % |
|----|-------------|---------|-----------|--------------|
| 1  | Slovacchia  | 11.656  | 18.451    | +58,3        |
| 2  | Belgio      | 90.638  | 126.222   | +39,3        |
| 3  | Malta       | 2.796   | 3.784     | +35,3        |
| 4  | Lussemburgo | 19.384  | 25.700    | +32,6        |
| 5  | Austria     | 82.077  | 94.748    | +15,4        |
| 6  | Finlandia   | 79.102  | 90.718    | +14,7        |
| 7  | Francia     | 800.275 | 875.878   | +9,4         |
| 8  | Germania    | 970.857 | 1.061.356 | +9,3         |
| 9  | Slovenia    | 5.079   | 5.483     | +8,0         |
| 10 | Estonia     | 5.908   | 6.180     | +4,6         |
| 13 | ITALIA      | 361.533 | 359.072   | -0,7         |

Fonte: Estrapolazione Ufficio studi Cgia su dati Agenzia delle Entrate



## ANDAMENTO COMPRAVENDITE SETTORE RESIDENZIALE

Variazione %  
I° trimestre 2014/15



## LA TENDENZA

### Tutti pazzi per il tasso fisso

In Europa i tassi continuano a scendere, gli euribor (le aliquote su cui si calcolano i mutui a tasso variabile) sono quasi tutti sottozero, ma il vero boom è per i mutui a tasso fisso con la rata che non cambia per tutta la durata del prestito. La situazione finanziaria di oggi è irripetibile, con la Bce che ha inondato i mercati di liquidità e tiene i tassi ai minimi. Nei prossimi anni non si prevede una sostanziale inversione di tendenza, per cui chi stipula un mutuo a breve scadenza (massimo 10 anni) avrebbe interesse a stare sul tasso variabile. Invece la maggior parte di chi acquista casa sceglie i tassi fissi. Secondo i dati dell'Associazione bancaria italiana, in ottobre i mutui a tasso fisso hanno superato il 60 per cento delle nuove erogazioni: 12 mesi prima erano il 25 per cento.





## CONFRONTO MUTUI IN QUATTRO PAESI EUROPEI

(valore immobile 300.000)



### ITALIA

(mutuonline.it)



### SPAGNA

(hipotecas.rastreator.com)



### GERMANIA

(interhyp.de)



### FRANCIA

(meilleurtaux.com)

|                   |                 |                      |         |          |
|-------------------|-----------------|----------------------|---------|----------|
| ■ VALORE MUTUO    | <b>150.000</b>  | 150.000              | 150.000 | 150.000  |
| ■ DURATA ANNI     | <b>15</b>       | 15                   | 15      | 15       |
| ■ TASSO VARIABILE | <b>1,28%</b>    | euribor 1 anno+0,75% | -       | 1,15%    |
| ■ RATA MENSILE    | <b>902,96</b>   | 887                  | -       | 907,67   |
| ■ TASSO FISSO     | <b>2,16%</b>    | 2,3%                 | 1,73%   | 1,7%     |
| ■ RATA MENSILE    | <b>961,81</b>   | 986                  | *       | 944,68   |
| ■ VALORE MUTUO    | <b>200.000</b>  | 200.000              | 200.000 | 200.000  |
| ■ DURATA ANNI     | <b>20</b>       | 20                   | 20      | 20       |
| ■ TASSO VARIABILE | <b>1,58%</b>    | euribor 1 anno+0,75% | -       | 1,45%    |
| ■ RATA MENSILE    | <b>963,9</b>    | 905                  | -       | 960,5    |
| ■ TASSO FISSO     | <b>2,78%</b>    | 2,4%                 | 2,12%   | 1,91%    |
| ■ RATA MENSILE    | <b>1.069,58</b> | 1.050                | *       | 1.003,26 |

\* in Germania è prevista una maxirata iniziale o finale



## per saperne di più

### Tasso d'interesse

In economia, il tasso (o saggio) di interesse rappresenta la percentuale dell'interesse su un prestito e l'importo della remunerazione spettante al prestatore. Indica quanta parte della somma prestata debba essere corrisposta come interesse al termine del tempo considerato o, da un altro punto di vista, indica il costo del denaro.

### Euribor

L'Euribor (acronimo di «euro inter bank offered rate», tasso interbancario di offerta in euro) è un tasso di riferimento, cal-

colato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee.

### Spread

Il termine spread denota la differenza tra il tasso di rendimento di un'obbligazione e quello di un altro titolo preso a riferimento (benchmark). In questo caso, ad esempio, se un Btp con una certa scadenza ha un rendimento del 7% e la corrispettiva Bundesanleihe tedesca con la stessa scadenza ha un rendimento del 3%, allora lo spread sarà di  $7 - 3 = 4$  punti percentuali ovvero di 400 punti base





## Sicilia: Palermo in ripresa Crollo a Caltanissetta

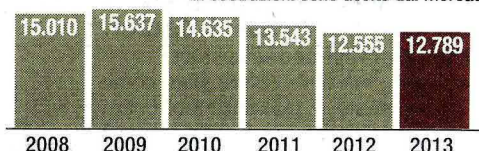
In Sicilia cresce il mercato immobiliare nelle grandi aree metropolitane, frena nei piccoli centri. E' la fotografia scattata dall'Agenzia delle Entrate che mette a confronto i dati del primo semestre 2015 con quelli dello stesso periodo del 2014. Variazioni particolarmente positive a Siracusa (51,9% e 21,8%), Palermo (13,8% e 6,6%), Messina (4,3% e 1,7%) e Catania (2,2% e 1,4%). Si continuano invece a registrare compravendite negative ad Agrigento (-20,2% e 2,4%), Caltanissetta (-24% in città e -10,3% in provincia) e a Trapani (-9,9%). Per quanto riguarda il prezzo medio degli immobili si registrano ancora delle riduzioni sia nei capoluoghi che nelle province: quotazioni in calo soprattutto a Catania (-2,9%) e Agrigento (-1,8%), l'aumento più significativo a Palermo (+0,9%). In totale, le compravendite nei primi sei mesi dell'anno sono state 14.526 (+3%). Palermo ha ospitato «Gli stati generali dell'edilizia». Numeri sconcertanti quelli emersi nel settore delle costruzioni in Sicilia, prima regione per opere pubbliche non completate (215). Dal 2008 si sono persi oltre 90mila posti di lavoro, 13mila imprese hanno cessato o sospeso l'attività, crollano le ore denunciate in cassa edile e la massa salariale. A far preoccupare sindacati e l'Ance, guidata dal presidente facente funzioni Santo Cutrone (foto), il tasso di occupazione delle persone tra i 20 i 64 anni: 42,4% nel 2014, il più basso di tutte le regioni europee. Boom del lavoro nero: il tasso di irregolarità è schizzato al 30%. Quanto alle morti bianche, la Sicilia è la prima regione del Sud: 33 decessi sui 361 rilevati in tutto il Paese nel primo semestre 2015.

FABIO SCAVUZZO

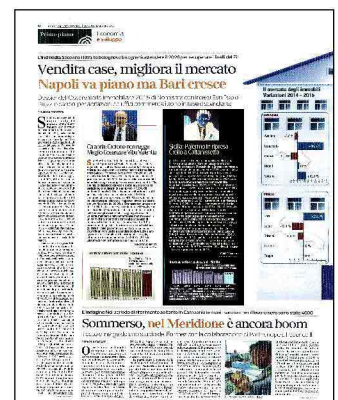
© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Imprese settore costruzioni - Sicilia

Tra il 2008 e il 2013 **2.500 imprese** di costruzioni sono uscite dal mercato



**90.000** posti di lavoro in meno. Il numero dei lavoratori edili attivi in Sicilia si è praticamente dimezzato passando da 10.877 a 5.173, così come le ore lavorative, ridotte anch'esse del 22% come il monte salariale, che da 8.542.503 nel 2008 sono scese a 2.503.792 nel 2013





Surroghe Interessi all'1% per il variabile e intorno al 2% per i fissi che possono così diventare una polizza a basso costo contro i futuri rincari

# Immobili Mai così conveniente la spending review del mutuo

Su 100 mila euro a 20 anni se ne risparmiano 150 al mese o cinque anni di pagamenti

DI GINO PAGLIUCA

**I**l 2015 sta registrando numeri molto positivi per il mercato dei mutui. Secondo l'Abi, nei primi nove mesi dell'anno le erogazioni sono aumentate del 92% rispetto allo stesso periodo del 2014. Un contributo decisivo è arrivato dalla surrogà di vecchi contratti.

## La rottamazione

La platea di debitori interessati a rottamare un finanziamento ipotecario si è molto ampliata, grazie al calo negli ultimi mesi dei tassi richiesti per i mutui fissi: come vediamo dalle tabelle, per una surrogà con durata residua a 20 anni la migliore offerta è del 2,2%. E per durate inferiori basta meno del 2%. Significa che la surrogà è appetibile non soltanto per chi ha in corso un tasso fisso, ma anche per chi sta pagando un prestito indicizzato: mettendo in conto un modesto incremento della rata, è infatti possibile mettersi al riparo dalle oscillazioni del mercato dei capitali.

Il calcolo di convenienza della rottamazione è sempli-

ce, anche perché la banca surrogante non può applicare costi extra (istruttoria, perizia) e paga pure il notaio che redige l'atto necessario per perfezionare l'operazione; quindi il tasso nominale e quello effettivo dell'operazione coincidono. In pratica basta conoscere la quota capitale ancora da restituire e chiedere quanto si pagherebbe per ottenere la stessa cifra per una durata uguale a quella residua per sapere quanto si può risparmiare.

## I vantaggi

Nelle tabelle presentiamo due esempi di calcolo, ipotizzando la sostituzione di due mutui in corso con capitale residuo da 100 mila euro; il primo a tasso fisso al 5% il secondo variabile con spread al 2%. La convenienza a sostituire il fisso sarebbe evidente anche a priori; i numeri mostrano che passando a un prestito anch'esso fisso in dieci anni si risparmiano oltre 18 mila euro, che diventano più di 42 mila sui 25 anni. Ancora maggiore il vantaggio teorico del passaggio al variabile, che in 25 anni potrebbe sfiorare addirittura i 60 mila euro.

Per chi invece ha in corso il mutuo variabile, la sostituzione con un altro indicizzato è sempre conveniente se il nuovo mutuo ha spread minore di quello che si sta pagando. Il passaggio a tasso fisso invece comporta un incremento teorico della spesa nell'ipotesi, improbabile, che il valore dell'Euribor rimanga costantemente sottozero come è oggi: nell'ipotesi che esaminiamo si spenderebbero al massimo 4.500 euro in più in 20 anni e quasi 9 mila in 25; spalmato in un arco di tempo così ampio l'esborso può essere considerato una polizza di assicurazione contro il rialzo dei tassi stipulata a un costo molto ragionevole.

Nelle tabelle consideriamo l'ipotesi di una surrogà per una durata pari a quella residua del mutuo in corso. Nulla vieta però che il nuovo finanziamento abbia durata diversa da quello vecchio, infatti l'unico vincolo di legge riguarda la somma mutuata, che non può superare il debito residuo del finanziamento da sostituire.

Pertanto si potrebbe anche pensare di surrogare il mutuo tenendo pressoché inalterato l'importo della rata e diminu-

endo drasticamente la durata. E' una scelta che può rivelarsi opportuna se l'entità dell'esborso mensile non dà problemi, ma ha senso solo se si parte da un mutuo a tasso fisso e lo si sostituisce con un altro finanziamento fisso.

Per fare un solo esempio: se si ha in corso un mutuo fisso al 5% da 100 mila euro residui si pagano ogni mese 660 euro, per 20 anni. Se si surrogà il mutuo per la stessa durata, si paga il 2,2% e la rata scende a 515 euro. Se invece si decide di ridurre la durata a 15 anni si pagherebbero 641 euro al mese e la spesa complessiva sarebbe di poco più di 115 mila euro, con il vantaggio che si finisce di pagare cinque anni prima e si risparmiano oltre ottomila euro.

Difficilmente nel 2016 le surroghe potranno registrare numeri comparabili a quelli di quest'anno, perché chi doveva cambiare mutuo o lo ha già fatto o lo sta facendo. Ma anche perché alcune offerte promozionali si chiudono il 31 dicembre e il costo dei mutui a tasso fisso, pur rimanendo molto conveniente in assoluto, potrebbe salire di qualche decimo di punto, soprattutto per le durate dai 20 anni in su.

## Il vantaggio della surrogà, due esempi

S.F.

**Mutuo fisso**  
con capitale residuo da 100 mila euro a tasso fisso del 5% surrogato alle migliori condizioni del mercato

| 1 | Durata residua (anni) | Rata del mutuo in corso | Spesa totale a fine mutuo | Differenza totale spesa rispetto alla surrogà A TASSO FISSO | Differenza totale spesa rispetto alla surrogà A TASSO VARIABILE* |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|   | 10                    | 1.061                   | 127.279                   | 18.201                                                      | 22.237                                                           |
|   | 15                    | 791                     | 142.343                   | 26.925                                                      | 34.042                                                           |
|   | 20                    | 660                     | 158.389                   | 34.691                                                      | 46.703                                                           |
|   | 25                    | 585                     | 175.377                   | 42.297                                                      | 59.274                                                           |

**Mutuo variabile**  
con capitale residuo da 100 mila euro a tasso variabile Euribor 1 mese +2% surrogato alle migliori condizioni del mercato

| 2 | Durata residua (anni) | Rata del mutuo in corso | Spesa totale a fine mutuo | Differenza totale spesa rispetto alla surrogà A TASSO FISSO | Differenza totale spesa rispetto alla surrogà A TASSO VARIABILE* |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|   | 10                    | 911                     | 109.345                   | 267                                                         | 4.303                                                            |
|   | 15                    | 634                     | 114.181                   | -1.237                                                      | 5.881                                                            |
|   | 20                    | 496                     | 119.152                   | -4.547                                                      | 7.465                                                            |
|   | 25                    | 414                     | 124.256                   | -8.824                                                      | 8.153                                                            |

Fonte: elaborazione su dati mutuonline.it

\*ipotizzando Euribor costante nel tempo

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Quanto costano i prestiti

Calcoli comprensivi di polizza assicurativa, dati in euro

|                                         | Intesa                 | Unicredit                                 | Mps          | Ubi                      | Bnl                              | Bpm            | Poste               |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------|
|                                         |                        |                                           |              |                          |                                  |                |                     |
| NOME PRESTITO                           | PER TE PRESTITO FACILE | CREDITEXPRESS DYNAMIC ONLINE <sup>2</sup> | TUTTOFFARE   | CREDITOPPLA SEMPRE LIGHT | PROMO A TASSO FISSO <sup>2</sup> | PRESTA COMFORT | PRESTITO BANCOPOSTA |
| Polizza assicurativa <sup>1</sup>       | 182                    | 216                                       | non prevista | 100                      | 171                              | 99             | 163                 |
| Spese istruttoria                       | 52                     | 50                                        | 100          | 76,5                     | 78,94                            | 25             | zero                |
| Rata mensile                            | 232,38                 | 165,62                                    | 237,58       | 226,38                   | 162,47                           | 234,65         | 236,52              |
| Taeg                                    | 8,80%                  | 10,02%                                    | 14,47%       | 10,39%                   | 8,49%                            | 11,36%         | 13,52%              |
| Totale dovuto dal cliente               | 5.608 <sup>5</sup>     | 6.014                                     | 5.751        | 5.525                    | 5.849                            | 5.692          | 5.851               |
| Costo totale del prestito con polizza   | 676                    | 1.014                                     | nd           | 425 <sup>3</sup>         | 849                              | 692            | 851                 |
| Costo totale del prestito senza polizza | 477                    | 798                                       | 751          | 416                      | 678                              | 582            | 489                 |

|                                         |                     |        |        |                    |        |        |                  |
|-----------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------------------|--------|--------|------------------|
| Polizza assicurativa <sup>1</sup>       | 1.491               | 1.296  | 734    | 937                | 577    | 895    | 720 <sup>7</sup> |
| Spese istruttoria                       | 165                 | 150    | 300    | 239,06             | 399    | 75     | zero             |
| Rata mensile                            | 282,3               | 292,94 | 304,78 | 267,15             | 272,97 | 293,14 | 282,58           |
| Taeg                                    | 7,83%               | 9,65%  | 12,57% | 9,65%              | 8,27%  | 10,58% | 11,19%           |
| Totale dovuto dal cliente               | 20.425 <sup>6</sup> | 21.245 | 22.080 | 19.520             | 19.654 | 21.254 | 21.082           |
| Costo totale del prestito con polizza   | 5.606               | 6.245  | 7.080  | 3.583 <sup>4</sup> | 4.654  | 6.254  | 6.082            |
| Costo totale del prestito senza polizza | 3.747               | 4.949  | 6.076  | 3.372              | 4.077  | 5.070  | 4.430            |

Ipotesi

1

Prestito  
5 mila euro

Rimborso  
in 24 mesi

Ipotesi

2

Prestito  
15 mila euro

Rimborso  
in 72 mesi

1) facoltativa; 2) rimborso calcolato su 36 mesi; 3) l'importo finanziato è di 5.099 euro perché la polizza viene aggiunta; 4) l'importo finanziato è di 15.937,48 euro perché la polizza viene aggiunta; 5) il netto erogato è di 4.932 euro perché sono detratte le spese di istruttoria e bollo; 6) il netto erogato è di 14.819 euro perché sono detratte le spese di istruttoria e bollo; 7) finanziata

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati delle banche e delle Poste, 8/12/15

## La cavalcata

Primi 10 mesi 2015  
rispetto allo stesso periodo 2014

+56,7  
%

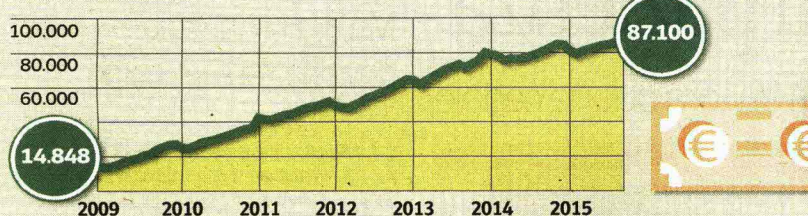
La domanda  
di mutui

+7,5  
%

La domanda  
di prestiti  
dalle famiglie

## I mancati rimborsi

Sofferenze nette delle banche in Italia.  
Dati in milioni di euro



## Sale l'importo

7.191  
euro

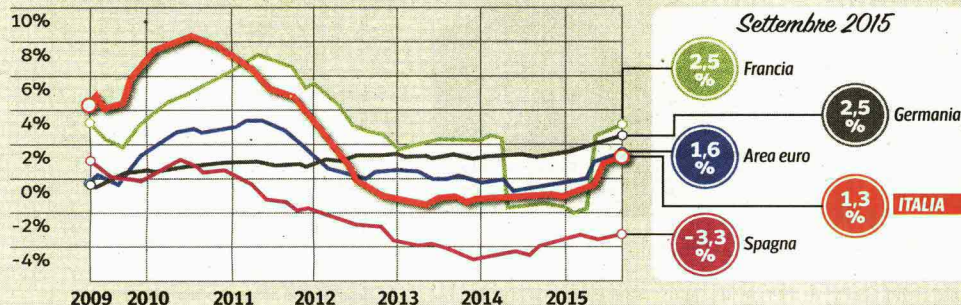
Prestito medio  
nei dieci mesi  
2014

7.805  
euro

Prestito medio  
nei dieci mesi  
2015

## Più impieghi alle famiglie

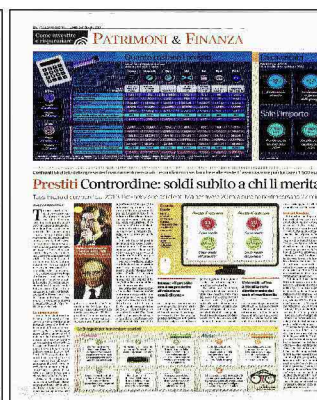
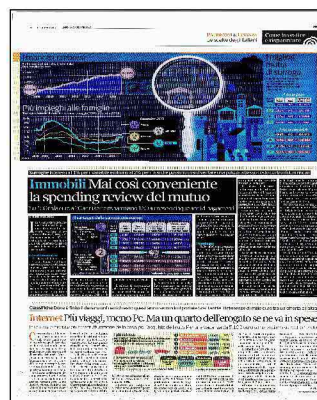
Tasso percentuale di variazione annuale, maggio 2008/settembre 2015



Fonte: Barometro Crif

Fonte: Abi







**Trend** Dai terrazzi alle cantine, dai solai ai balconi: ecco quanto incidono nel calcolo. Finora si andava in ordine sparso. Qualcosa sta cambiando

# Case Il Fisco prende le nuove misure

Nelle visure catastali compare anche la superficie in metri quadrati. Le compravendite diventeranno più trasparenti?

DI GINO PAGLIUCA

**Q**uanti centimetri servono per arrivare a un metro? Se si parla di immobili in vendita, e di superfici effettive, a volte ne bastano meno di 90. E' il risultato a cui si può arrivare confrontando le superfici dichiarate dagli annunci di vendita con quelle reali delle unità a cui si riferiscono.

Succede anche perché chi vende non rischia nulla se ha l'accortezza di specificare nel compromesso e nel rogito che la vendita avviene «a corpo» e non «a misura». Le misurazioni creative ora sono però più difficili, perché l'Agenzia delle Entrate rende disponibile nelle visure catastali anche il dato di superficie delle unità immobiliari. Una novità che per il momento non avrà rilevanza fiscale ma che appare destinata a provocare ripercussioni positive, in termini di trasparenza del mercato.

## Il meccanismo

La visura catastale contiene due indicazioni di superficie: la prima è quella calcolata secondo i criteri previsti dall'allegato C del Dpr 138/98 e che servirà di base per la revisione degli estimi; riassumendo, i muri sono computati fino a uno spessore di 50 centimetri e ulteriormente ridotti del 50% quando sono in comune con un'altra unità; balconi e terrazzi comunicanti con l'immobile sono misurati al 30% per i primi 25 me-

tri quadrati e al 10% per l'eccedenza; se non sono comunicanti la superficie viene abbattuta del 50%; cantine e solai sono contati per il 50% se comunicanti, del 25% se indipendenti.

Attenzione però: nella prassi commerciale per balconi, terrazzi e accessori si seguono regole diverse da queste. A Milano ad esempio secondo gli usi e costumi provinciali i balconi sono valorizzati al 50% e al 66,66% se si tratta di logge. I terrazzi comunicanti valgono il 50% se di superficie inferiore a un terzo rispetto a quella dell'immobile, se lo spazio è più ampio si scende fino al 25%. I terrazzi non comunicanti valgono tra il 20 e il 40%. Infine si computano anche gli spazi comuni del condominio, in proporzione ai millesimi di proprietà. Anche tenendo conto di questi accorgimenti se si riscontra tra quanto dichiarato in fase di trattativa e quanto presente sulla visura una differenza significativa (oltre il 3-4%) è opportuno chiedere al venditore di specificarne le ragioni.

La seconda indicazione di superficie presente nella visura è quella ai fini Tari, ed è calcolata eliminando dal computo terrazze e balconi. Vale la pena fare la visura dell'immobile anche se non lo si vuole vendere perché in caso di difformità tra i dati in possesso dell'Agenzia e quelli reali si può chiedere la correzione.

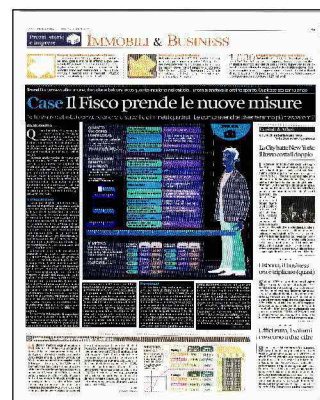
Il proprietario dell'immobile non deve nemmeno spendere i soldi per rivolgersi a un professionista abilitato per ottenere i dati: basta un minimo di confi-

denza con Internet, iscriversi ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate cliccando prima sui «servizi ipotecari e catastali» e poi sulle «consultazioni personali» è possibile avere la visura catastale e ipotecaria delle unità possedute anche per quote, oltre a mappe e planimetrie.

## Paradossi

Ai fini Imu e Tasi resta ancora in vigore, per tutti gli immobili di categoria A (case e uffici) il vecchio e farraginoso sistema dei vani catastali. Una metodologia iniqua e che oltretutto ha anche il difetto di non essere omogenea sul territorio nazionale: la superficie media di un vano cambia infatti a seconda del comune e della categoria catastale. Per fare un solo esempio il vano medio di una A/3 (la tipologia residenziale più diffusa) a Milano misura 17,52 metri, nella media italiana 3 metri in più. Il sistema aveva una sua ratio quando è nato: gli estimi infatti sono locativi, indicano cioè il valore teorico a cui un immobile si potrebbe affittare. Sugli immobili però ora si pagano due imposte di tipo patrimoniale, basate quindi sul valore teorico di vendita. E, dato che sul mercato il metodo per determinare il prezzo è quello della superficie espressa in metri quadrati, è giusto che il Fisco si adegui. Difficile però fare previsioni sui tempi: il decreto del 1998 che ha definito i criteri per la misurazione delle superfici è stato varato in vista di una riforma imminente del Catasto. Che non si è ancora vista

© RIPRODUZIONE RISERVATA





## QUANTO VALGONO I VARI LOCALI

Il calcolo dei vani catastali

\*fino alla superficie massima prevista per il Comune; l'eccedenza si calcola a parte. La somma dei vani si arrotonda a 0,5

|                                             |                                                                                       |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vani principali (camere, saloni, soggiorni) | 1 vano per ognuno*                                                                    |
| Cucina                                      | 1 vano anche se la superficie è inferiore a quella minima prevista per gli altri vani |
| Bagni, ripostigli, corridoi                 | 1/3 di vano                                                                           |
| Cantine, solai                              | 1/4 di vano                                                                           |

## È QUESTIONE DI METRI QUADRATI

Il calcolo della superficie catastale in una unità immobiliare

Fonte: elaborazione dall'allegato C del dpr 138/98

| PARTE DELL'IMMOBILE                            | SUPERFICIE DA CONSIDERARE                                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Superfici interne coperte alte oltre 150 cm    | 100%                                                                                  |
| Superfici interne coperte alte meno di 150 cm  | 0%                                                                                    |
| Muri perimetrali interni                       | 100% fino allo spessore di 50 cm                                                      |
| Muri condivisi                                 | 50% fino allo spessore di 50 cm                                                       |
| Superficie esterna scoperta                    | 10% fino a superficie pari a quella dell'unità immobiliare; 2% per la parte eccedente |
| Balconi e terrazzi comunicanti con l'unità     | 30% fino a 25 mq; 10% per la quota eccedente                                          |
| Balconi e terrazzi non comunicanti con l'unità | 15% fino a 25 mq; 5% per la quota eccedente                                           |
| Cantine e solai comunicanti con l'unità        | 50%                                                                                   |
| Cantine e solai non comunicanti con l'unità    | 25%                                                                                   |

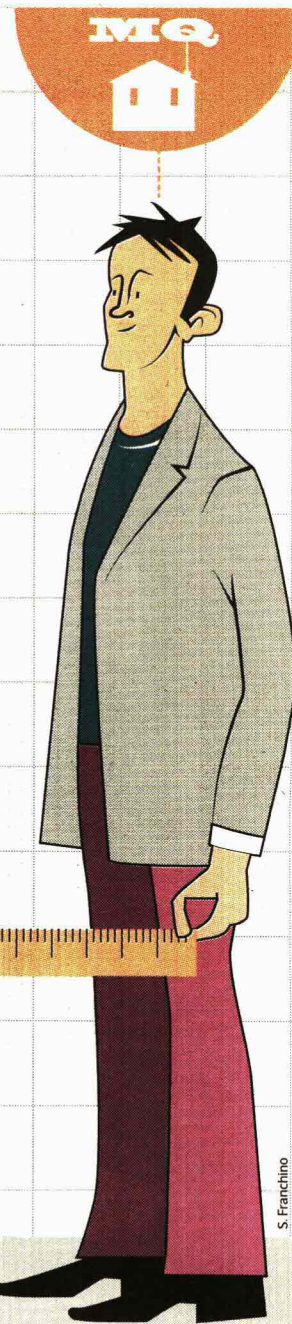
## IL METRO

Quanto misura in media un vano catastale a Milano e in Italia. Valori in metri quadrati

\* non presenti a Milano

Fonte: elaborazione su dati Agenzia delle Entrate

| Categoria catastale | Milano | Italia | Categoria catastale | Milano | Italia |
|---------------------|--------|--------|---------------------|--------|--------|
| A/1                 | 24,09  | 26,36  | A/7                 | 22,90  | 23,72  |
| A/2                 | 20,00  | 21,24  | A/8                 | 26,90  | 30,25  |
| A/3                 | 17,52  | 20,52  | A/9                 | 27,71  | 29,96  |
| A/4                 | 16,79  | 21,82  | A/10                | 23,41  | 24,08  |
| A/5                 | 21,60  | 24,82  | A/11*               | -      | 21,23  |
| A/6                 | 21,65  | 26,46  |                     |        |        |



S. Franchino



Tasse Entro il 16 il versamento della seconda rata. I controlli dell'ultimo minuto

# Imu & Tasi Il comune segna una super doppietta

Con aliquote e situazioni invariate il saldo è uguale all'acconto

DI STEFANO POGGI  
LONGOSTREVI\*

**M**eno tre. Entro mercoledì 16 dicembre i proprietari immobiliari devono passare alla cassa e versare con il modello F24 o il bollettino postale il saldo dell'Imu e della Tasi, le due, pesanti, imposte locali sugli immobili. Ecco un breve riepilogo delle regole del gioco.

## Imponibile

Il valore degli immobili sia ai fini Imu, sia per la Tasi, si calcola partendo dalla rendita catastale rivalutata del 5% che va moltiplicata per un coefficiente variabile a seconda della tipologia dell'immobile. I coefficienti sono gli stessi del 2014. Per i fabbricati abitativi il coefficiente è 160; per gli uffici 80 e per i negozi 55. Per i terreni agricoli e incolti si considera il reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 (o per 75 se il titolare del terreno è coltivatore diretto o imprenditore agricolo). I terreni agricoli non sono soggetti alla Tasi.

## Aliquote

Sia per l'Imu, sia per la Tasi, in occasione del saldo, bisogna determinare l'imposta complessiva per il 2015 — sulla base delle aliquote 2015 decise dal singolo Comune e pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze del ministero entro il 28 ottobre scorso — e scomputare l'ac-

conto versato a giugno, calcolato con le aliquote comunali dello scorso anno. Per verificare le delibere 2015 del proprio comune, il link è: [www1.finanze.gov.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscaltalocale/IUC/sceltaregione.htm](http://www1.finanze.gov.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscaltalocale/IUC/sceltaregione.htm)

Se il Comune ha confermato per il 2015 le stesse aliquote del 2014, in caso di assenza di variazioni nelle proprietà o nelle modalità di utilizzo, il saldo da versare dovrebbe essere pari a quan-

to già pagato con l'acconto. Se nel corso dell'anno è cambiata la propria situazione bisogna tenere conto dei mesi e delle quote di possesso. Ricordiamo che, per considerare il mese intero, serve il possesso per almeno 15 giorni.

## Il saldo dell'Imu

Sono obbligati a versare l'Imu i proprietari di immobili situati in Italia e i titolari su di essi di diritti reali di godimento (usufrutto, diritto di abitazione). L'inquilino o il comodatario non pagano invece nulla per l'Imu.

L'Imu — a differenza della Tasi — non è dovuta sull'abi-

tazione principale e relative pertinenze (box o posto auto, cantina o solaio) nei limiti di una per ciascuna categoria catastale (C/2, C/6, C/7). Va versata, invece, l'Imu sulle abitazioni principali di maggior pregio (categorie A/1 immobili signorili; A/8, ville; e A/9, castelli e palazzi).

Ricordiamo che l'abitazione principale è quella dove il contribuente dimora e dove

ha la residenza anagrafica. Le due circostanze devono coesistere. L'Imu colpisce, quindi, gli immobili abitativi a disposizione, come le seconde case e quelli affittati o sfitti. E si paga anche sugli immobili dati in uso gratuito a figli o parenti di primo grado, salvo i rari casi in cui il comune non li abbia assimilati all'abitazione principale, sulle pertinenze non della prima casa o comunque non agevolabili come il secondo box.

L'Imu si versa anche per gli uffici, negozi, capannoni, altri immobili commerciali e industriali e per le aree fabbricabili (conta il valore commerciale al primo gennaio). Sono esclusi gli immobili-merce posseduti dalla società che li ha costruiti per la vendita e rimasti invenduti (se non locati). L'Imu si applica anche sulle aree edificabili e sui terreni agricoli, anche se incolti inclusi gli orti. Sono esclusi solo i terreni agricoli ubicati nei Comuni classificati come «totalmente montani» (T) nell'elenco pubblicato sul sito dell'Istat ([www.istat.it](http://www.istat.it)) e quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali ubicati nei Comuni classificati come «parzialmente montani» (P) nel medesimo elenco.

## Il saldo della Tasi

Pagano la Tasi i proprietari — sia persone fisiche sia società — di immobili situati sul territorio italiano, nonché tutti coloro che su di essi sono titolari di un diritto reale di godimento: come l'usu-

fruttuario o chi ha un diritto d'abitazione come quello che spetta al coniuge superstite sulla casa coniugale, di uso, di enfiteusi e di superficie. Per gli immobili in leasing, la Tasi è dovuta dall'utilizzatore. Per quelli in multiproprietà, la paga direttamente l'amministratore. La Tasi si paga su tutti i fabbricati, compresa l'abitazione principale e relative pertinenze — escluse, invece, dall'Imu — e sulle aree edificabili. Sono invece esenti dalla tassa sui servizi i terreni agricoli. Il valore dell'immobile per la Tasi si calcola con gli stessi moltiplicatori Imu. A differenza dell'Imu, però, in caso di immobile locato o dato in comodato per oltre 6 mesi nell'anno, l'occupante (locatario o comodatario) deve versare una parte della Tasi, nella misura stabilita dal Comune tra il 10% (minimo di legge) e il 30% del totale. Le aliquote per le singole tipologie di immobili sono stabilite dal comune e possono arrivare al 2,5 per mille o al 3,3 per mille.

Molti enti locali hanno attuato un'opportuna semplificazione, applicando la Tasi solo su abitazione principale e pertinenze ed azzerandola per gli altri immobili già soggetti ad Imu. In questo modo, il singolo immobile o paga l'Imu o paga la Tasi. Per l'abitazione principale possono essere previste detrazioni, quasi sempre di importo limitato (meglio verificare la delibera).

\*Associazione italiana dottori commercialisti

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# I cinque passi prima di pagare

Vediamo il calcolo del saldo Imu e Tasi di Luca Ferrari, un single con abitazione principale a Mantova e una seconda casa data in uso gratuito al padre a Omegna. La rendita catastale dell'abitazione principale è di 900 euro, quella dell'abitazione data in uso gratuito di 800 euro.

## Saldo Imu

L'abitazione principale di Mantova è esente da Imu. Consideriamo, quindi, solo la casa data in uso gratuito a Omegna. L'aliquota 2015 stabilita dal Comune di Omegna per gli altri fabbricati è dello 0,78%. Per le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori-figli) che la utilizzano come abitazione principale è stabilita l'equiparazione all'abitazione principale limitatamente alla quota di rendita non eccedente i 500 euro. In questo caso l'Imu è dovuta con aliquota dello 0,78% su una rendita di 300 euro (800 meno 500).

- 1) La rendita catastale rivalutata del 5% è di 315 euro (300 per 1,05)
- 2) La base imponibile Imu si calcola moltiplicando 315 per il coefficiente 160 per un valore di 50.400 euro
- 3) L'Imu si ottiene applicando l'aliquota dello 0,78% alla base imponibile di 50.400 euro. L'imposta è quindi di 393,12 euro
- 4) A giugno come acconto è stato versato un importo di 199 euro (il 50% di 398 euro, ottenuto applicando l'aliquota 2014 dello 0,79% alla base imponibile di 50.400 euro)
- 5) Il saldo sarà pari a 194 euro arrotondati (393,12 meno 199,00 euro) da versare con codice tributo 3918.

## Saldo Tasi

Per l'abitazione principale il Comune di Mantova ha stabilito per il 2015 l'aliquota dello 0,22%.

**Modello di Pagamento Unificato**

DELEGA IRREVOCABILE A: AGENZIA PER L'ACREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

**CODICE FISCALE** FRRL CU 75 LI 6 D 96 9 L

**DATI ANAGRAFICI** FERRARI LUCA

| codice entità/<br>codice comune   | rendita<br>base | variante | Ass. | Spese | numero<br>abitazioni | codice tributo | rateazione/<br>mese rif. | anno di<br>riferimento | importi a debito versati |
|-----------------------------------|-----------------|----------|------|-------|----------------------|----------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| G 0 6 2                           |                 |          | X    | 1     |                      | 3961           |                          | 2015                   | 117,00                   |
| E 8 9 7                           |                 |          | X    | 1     |                      | 3958           |                          | 2015                   | 152,00                   |
| G 0 6 2                           |                 |          | X    | 1     |                      | 3918           |                          | 2015                   | 194,00                   |
| <b>TASI ABITAZIONE PRINCIPALE</b> |                 |          |      |       |                      |                |                          |                        |                          |
| <b>TASI SECONDA CASA</b>          |                 |          |      |       |                      |                |                          |                        |                          |
| <b>TOTALE G</b>                   |                 |          |      |       |                      |                |                          |                        | 463,00                   |

**I CODICI TRIBUTI**

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Abitazione principale e pertinenze | 3958 |
| Fabbricati rurali strumentali      | 3959 |
| Aree fabbricabili                  | 3960 |
| Altri fabbricati                   | 3961 |

**IMU SECONDA CASA**

**TASI**

**IMU**

Abitazione principale e pertinenze (solo categorie catastali A/1, A/8 e A/9): **3912**

Terreni **3914**

Aree fabbricabili **3916**

Altri fabbricati **3918**

Immobili ad uso produttivo, gruppo catastale D, allo Stato **3925**

Immobili ad uso produttivo, gruppo catastale D, al Comune **3930**

- 1) La rendita catastale rivalutata del 5% è di 945 euro (900 per 1,05)
  - 2) La base imponibile della Tasi è di 151.200 (risultato di 945 per 160)
  - 3) La Tasi si ottiene applicando l'aliquota dello 0,22% alla base imponibile di 151.200, ottenendo 332,64 euro
  - 4) L'acconto Tasi versato a giugno è di 181 euro (nel 2014 l'aliquota era leggermente più alta, 0,24%)
  - 5) Il saldo Tasi sarà pari a 151,64 euro da arrotondare a 152,00 euro, da versare con codice tributo 3958.
- Vediamo ora il calcolo della Tasi per l'abitazione data in uso gratuito a Omegna. In questo caso la base imponibile è più alta di quella Imu e ammonta a 134.400 euro (800 per 1,05 e poi per 160). Per i fabbricati di-

versi dall'abitazione principale il Comune di Omegna ha stabilito l'aliquota dello 0,25% con una quota del 30% a carico dell'inquilino. La Tasi totale è di 336 euro (lo 0,25% di 134.400). La Tasi del proprietario ammonta a 235,20 euro (il 70% di 336) e, avendo versato un acconto di 118 euro, il saldo sarà di 117 euro arrotondati da versare con codice tributo 3961. Per il comodatario la Tasi da pagare è pari a 100,80 euro (il 30% del totale). L'acconto versato di 50 euro, per cui andrà pagato lo stesso importo arrotondato come saldo con il codice tributo 3961.

**CORRADO FENICI**  
 (Associazione italiana dottori commercialisti)

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**Confronti** Il 67% della ricchezza finanziaria delle famiglie più facoltose è investito in asset non finanziari, solo la Francia ci batte (73%)

# Beni rifugio Adesso il mattone va in coppia con la finanza

La passione immobiliare non è finita, ma ora nel private banking si cercano strade d'investimento alternative

DI **PATRIZIA PULIAFITO**

**L'**immobiliare sposa la finanza. Dopo anni di corse per fare incetta di seconde, terze e quarte case da mettere a rendita, convinti che il mattone fosse l'unico investimento che non avrebbe tradito mai, e che nel lungo periodo avrebbe aggiunto valore, gli scenari cambiano. Fisco e difficoltà di smobilizzo fanno perdere attrattiva al mattone che nei portafogli facoltosi, occupa ancora un peso ragguardevole (il 67%). A battere gli italiani, in questo record, sono solo i francesi, con il 73% del capitale investito in case.

Ma anche nel nostro Paese, la percezione degli investimenti immobiliari sta mutando e si sta guardando con interesse a soluzioni finanziarie alternative all'investimento fisico.

## Pro & contro

«Con il mercato fermo — commenta Salvatore Pignataro, responsabile divisione private di Banca del Fucino — si allungano molto i tempi

di vendita, soprattutto degli alloggi di pregio e di ampie metrature e le minusvalenze sono molto elevate, mentre sugli immobili dati in locazione si aggiungono i rischi legati alla legislazione italiana che non tutela i proprietari, come succede in altri paesi».

E non solo. «Alle difficoltà di smobilizzo — prosegue Pietro Martorella, amministratore delegato di Axa Investment Managers Italia, società che al XI Forum Aipb ha presentato una relazione sul tema — si aggiungono le difficoltà di reperimento sul mercato di immobili corrispondenti all'obiettivo d'investimento prefissato, così si complica la costruzione di un portafoglio efficiente, senza contare le tasse che gravano sulle case e gli elevati costi per la manutenzione degli alloggi, soprattutto quelli di pregio».

Tutte tesi confermate da numerosi studi accademici che spiegano il progressivo disinvestimento in immobili in atto dal 2012, a favore di soluzioni alternative che devono mantenere le caratteri-

stiche base del mattone, come la protezione dall'inflazione e la generazione di flussi monetari, con l'aggiunta di vantaggi fiscali e liquidità.

Per Pignataro, l'investimento immobiliare fisico non è mai sbagliato, se si tratta dell'abitazione principale o di case di vacanze, mentre come investimento puro, una soluzione accettabile può essere l'acquisto di alloggi da destinare a locazioni temporanee. Ma l'alternativa principe è il fondo, specie per i titolari di grandi patrimoni. «Perché i portafogli collettivi coniugano diversi vantaggi. — prosegue Pignataro — come il contenimento del rischio, grazie a un'ampia diversificazione a livello geografico e settoriale e il vantaggio di demandare

a terzi la gestione di questa tipologia di asset che, col tempo, è diventata complessa».

## Proposte

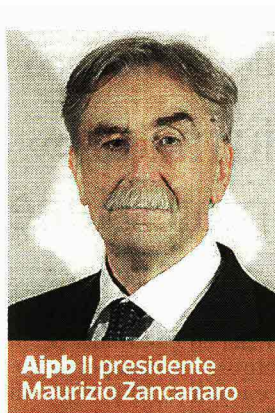
Quella del fondo è una sfida che Axa Investment Managers ha già affrontato da

tempo, affiancando all'offerta di fondi immobiliari chiusi, una gamma di Sicav lussemburghesi aperte, dedicate ai privati che investono in azioni e obbligazioni emesse da società immobiliari quotate presenti in Europa e negli Usa. «Si tratta di società che gestiscono un pool di immobili commerciali, mutui e altri beni immobili — spiega

Martorella —. Le loro azioni possono essere acquistate e vendute liberamente sui mercati azionari, mentre per finanziarsi queste società possono emettere obbligazioni». Il rendimento delle società quotate, che hanno l'obbligo di distribuire agli investitori il 90% dei loro utili, proviene per circa due terzi dagli affitti e per il rimanente dall'aumento del valore degli immobili.

Secondo analisi accademiche, un portafoglio immobiliare bilanciato gestito passivamente, su un orizzonte a lungo termine, può offrire un rendimento simile a quello del patrimonio immobiliare fisico, ma un ribilanciamento dinamico può offrire un rendimento anche maggiore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

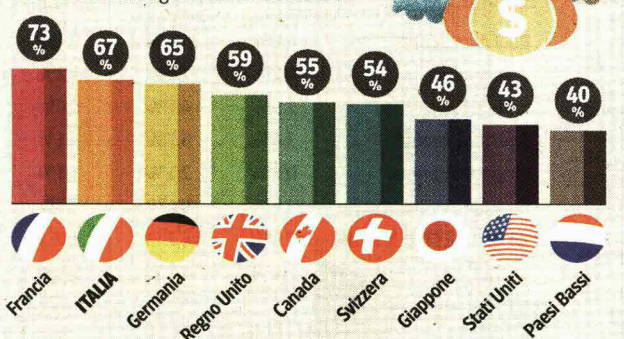


**Aipb il presidente Maurizio Zancanaro**



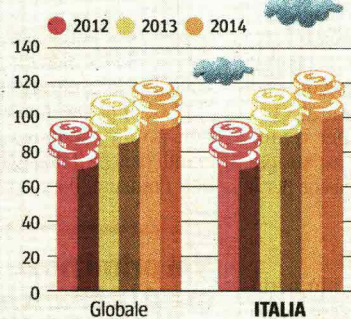
## UN CONFRONTO GLOBALE

Ricchezza delle famiglie in asset non finanziari



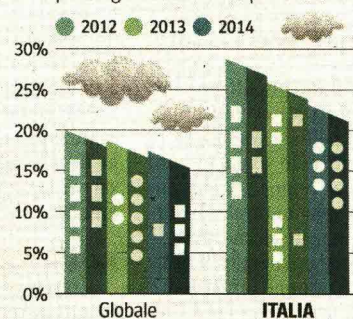
## LA RICCHEZZA CRESCE...

Il portafoglio delle famiglie più facoltose. Base 2012=100



## ... IL MATTONE SCENDE

Gli investimenti immobiliari, quota sul portafoglio escludendo la prima casa



Fonte: Cap Gemini, dati a dicembre 2014

S. Avaltroni



Ulteriori precisazioni sul dm infrastrutture: sì alla deduzione per le locazioni entro 6 mesi dall'acquisto dell'immobile

## Bonus ok se l'affitto è tempestivo

**P**er ottenere la deduzione per i proprietari di immobili, previsto dal cosiddetto dm infrastrutture (decreto dell'8/9/2015, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 3/12/2015 n. 282), il contratto di locazione deve essere stipulato nei sei mesi successivi alla data di acquisto o alla data di rilascio del certificato di agibilità. Queste le precisazioni fornite dal ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che ha fissato i confini dell'agevolazione di cui all'art. 21 del decreto legge 133/14, convertito nella legge 164/14. La norma ha previsto una deduzione, dal reddito complessivo, pari al 20% del prezzo di acqui-

sto (tetto massimo 300 mila euro) di immobili a destinazione abitativa da locare, invenduti alla data del 12/11/2014 o che risultavano, a tale data, già interamente o parzialmente costruiti o per i quali era già stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio o era stato dato l'avvio concreto agli adempimenti per l'edificazione delle aree possedute. La deduzione spetta anche per gli acquisti posti in essere nel periodo che intercorre tra l'1/1/2014 e il 31/12/2017 e si aggiunge all'ulteriore deduzione degli interessi passivi su mutui contratti per l'acquisto delle medesime unità immobiliari.

Poggiani a pag. 8

Ulteriori precisazioni sul dm infrastrutture per chi acquista immobili da affittare

## Bonus per locazioni tempestive

### Sì alla deduzione per contratti entro 6 mesi dall'acquisto

Pagina a cura  
di FABRIZIO G. POGGIANI

**P**er l'ottenimento della deduzione per i proprietari di unità abitative, il contratto di locazione deve essere stipulato nei sei mesi successivi alla data di acquisto o alla data di rilascio del certificato di agibilità. Queste le precisazioni fornite dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che, con il decreto 8/09/2015, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 3/12/2015 n. 282, ha fissato i confini dell'agevolazione, di cui all'art. 21, del dl 133/2014, convertito nella legge 164/2014 (si veda *ItaliaOggi*, 5/12/2015). L'art.

21, del dl 133/2014, ha previsto una deduzione, dal reddito complessivo, pari al 20% del prezzo di acquisto (tetto massimo 300 mila euro) di immobili a destinazione abitativa da locare, invenduti alla data del 12/11/2014 o che risultavano, a tale data, già interamente o parzialmente costruiti o per i quali era già stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio o era stato dato l'avvio concreto agli adempimenti per l'edificazione delle aree possedute. La deduzione spetta anche per gli acquisti posti in essere nel periodo che intercorre tra l'1/1/2014 e il 31/12/2017 e si aggiunge all'ulteriore deduzione (20%) degli interessi passivi su mu-

tui contratti per l'acquisto delle medesime unità immobiliari. Le unità abilitative devono essere dotate del certificato di agibilità, non devono essere considerati di lusso (escluse le categorie «A/1», «A/8» e «A/9») e devono conseguire prestazioni energetiche certificate nelle classi «A» o «B». La deduzione deve essere ripartita in otto rate annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale l'immobile viene locato a un canone non superiore a quello «convenzionato»; per i comuni dove non esiste un accordo specifico si deve far riferimento a quello utilizzato dall'ente territoriale demograficamente più omogeneo e più

vicino. Stabiliti con certezza i termini di decorrenza della locazione, necessari per ottenere la deduzione, è chiarito che, i sei mesi prescritti, devono far riferimento alla data dell'acquisto (rogito) o alla data del rilascio di agibilità ovvero alla data in cui si è formato il cosiddetto «silenzio-assenso» (art. 25, del dpr 380/2001). Per gli immobili acquistati in data antecedente alla pubblicazione del decreto, i sei mesi devono essere considerati dalla data di pubblicazione in *G.U.* dello stesso decreto (3/12/2015) e le eventuali interruzioni del periodo di locazione, non determinano la decadenza del bonus se la stessa interruzione non risulta imputabile al locatore.



## Immobili concessi in locazione: la deduzione in pillole

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Immobili</b>                            | Il provvedimento richiama le unità immobiliari parzialmente e/o totalmente costruite, alla data del 12/11/2014, o per le quali era stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio, comunque denominato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Bonus</b>                               | Alle persone fisiche, non esercenti attività di natura commerciale, che acquistano unità abitative di nuova costruzione, «invendute» od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, nel periodo tra l'1/1/2014 e il 31/12/2017, spetta una deduzione dal reddito complessivo dichiarato nella misura del 20% sul prezzo di acquisto, ma nel limite di spesa di euro 300 mila, comprensivo dell'Iva                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Interessi passivi</b>                   | Ai soggetti in precedenza indicati, in aggiunta al bonus indicato, spetta un'ulteriore deduzione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'acquisto dell'unità nella misura del 20% da scomputare dal reddito complessivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Usufrutto</b>                           | Le deduzioni indicate in precedenza spettano ai proprietari delle unità immobiliari anche nell'ipotesi in cui la stessa unità sia concessa in usufrutto a soggetti giuridici pubblici e/o privati operanti da almeno dieci anni nel settore degli alloggi sociali (social housing). In tal caso, il corrispettivo per l'usufrutto non può risultare superiore ai limiti indicati nell'art. 4, del medesimo provvedimento                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Utilizzo</b>                            | Il bonus è ripartito in otto quote annuali di pari importo da utilizzare a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Costruzione su terreni fabbricabili</b> | Per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, spetta la deduzione, dal reddito complessivo, delle spese sostenute, in dipendenza di contratti di appalto, per la costruzione di unità immobiliari abitative su aree fabbricabili, già possedute dal contribuente, da ultimare entro il 31/12/2017, nella misura del 20% su un tetto massimo di 300 mila euro, da ripartire in otto rate annuali a partire dal periodo d'imposta in cui avviene la stipula del contratto di locazione                                                                                                                                   |
| <b>Condizioni</b>                          | L'unità immobiliare a destinazione abitativa deve: <ul style="list-style-type: none"> <li>• essere destinata alla locazione per almeno 8 anni;</li> <li>• non essere classificata nelle categorie «A/1», «A/8» e «A/9»;</li> <li>• non essere inserita in area «E»;</li> <li>• possedere le certificazioni energetiche (classe «A» o «B»);</li> <li>• avere un canone di locazione non superiore a quello convenzionato (comma 1, art. 4, dm 8/9/2015);</li> <li>• essere utilizzata da soggetti non legati da rapporti di parentela con il locatore entro il 1° grado;</li> <li>• possedere la conformità delle opere</li> </ul> |
| <b>Locazione</b>                           | Il periodo di sei mesi decorre dalla data di acquisto o dalla data di rilascio del certificato di agibilità o dalla data di formazione del «silenzio-assenso»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Non ripetibilità</b>                    | Le deduzioni indicate sono riconosciute una sola volta per ogni singolo immobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Detrazioni, in Stabilità proroga e aiuti a giovani coppie

Bonus mobili per le giovani coppie, nella misura del 50%, su un tetto di spesa di 8 mila euro ed estensione delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica agli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp). Queste le ulteriori novità, in aggiunta alla proroga degli incentivi destinati ai soggetti che eseguono ristrutturazioni, interventi di riqualificazione e acquisto mobili, fino a tutto il 2016. Infatti, con il disegno di legge Stabilità 2016 sono prorogate, fino al 31/12/2016, le detrazioni inerenti alle spese sostenute per gli interventi destinati al recupero del patrimonio edilizio, nella misura del 50%, per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, con par-

ticolare riferimento all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica per quegli edifici collocati nelle zone a più alto rischio sismico, nella misura del 65%, per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti, nella misura del 65% e per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (con determinate caratteristiche), destinati ad arredare gli immobili ristrutturati, nella misura del 50%. Il disegno di legge, inoltre, introduce una nuova detrazione per le giovani coppie che acquistano un'unità immobiliare da adibire ad «abitazione principale»; s'inquadrano come tali, quelle coppie costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da

conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni. In tal caso, è possibile beneficiare di una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate e sostenute per l'acquisto di mobili dell'unità abitativa, destinata ad abitazione principale, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo, nella misura del 50% delle spese sostenute dall'1/1/2016 al 31/12/2016, da calcolarsi su un ammontare complessivo non superiore a 8 mila euro. La nuova detrazione, però, risulta non cumulabile con il cosiddetto «bonus mobili».



**Immobili & Condominio - Il rent to buy fa da prenotazione: l'effetto è simile a quello di un contratto preliminare**

*Di Rago a pag. 19*

*Un vademecum del Notariato su regime fiscale e ripartizione spese del nuovo strumento*

# Il rent to buy fa da prenotazione

## L'effetto è simile a quello di un contratto preliminare

Pagina a cura  
DI GIANFRANCO DI RAGO

**R**ent to buy sotto i riflettori. Con una guida per il cittadino realizzata in collaborazione con le principali associazioni dei consumatori, il Consiglio nazionale del notariato ha illustrato lo stato dell'arte, dal punto di vista giuridico e fiscale, dello strumento introdotto dal c.d. decreto sblocca Italia (dl n. 133/2014, convertito nella legge n. 164/2014), ancora poco conosciuto e utilizzato nel settore immobiliare, ma che potrebbe consentire un più facile accesso alla casa anche a quanti non abbiano la liquidità necessaria.

**Di che cosa si tratta?** Il rent to buy è il contratto con cui il proprietario (concedente) consegna fin da subito l'immobile al conduttore e futuro acquirente, il quale inizialmente paga il canone di locazione. Tuttavia, dopo un periodo di tempo fissato dalle parti, il conduttore può decidere di acquistare il bene, detraendo dal prezzo di vendita una parte delle somme già versate con il canone. La scelta di procedere o meno alla stipula dell'atto vendita è quindi interamente rimessa all'inquilino. In caso positivo, il proprietario dovrà quindi collaborare con quest'ultimo per la stipula del rogito notarile (in caso contrario il passaggio della proprietà potrebbe essere ottenuto con una specifica sentenza del tribunale, analogamente a quanto già previsto per l'inadempimento del contratto preliminare di compravendita) e avrà ovviamente diritto al saldo del prezzo. In caso contrario, invece, il contratto diventerà inefficace e l'immobile ritornerà nella piena disponibilità del proprietario, con diritto del conduttore alla

restituzione della parte delle somme già versate ed espressamente imputate ad anticipo del prezzo di vendita.

**La trascrizione del contratto.** La trascrizione del rent to buy è necessaria fin dalla sua sottoscrizione per rendere opponibile ai terzi la concessione del diritto di utilizzare l'immobile. Inoltre ha un effetto prenotativo simile a quello che si produce con la trascrizione di un contratto preliminare, in quanto fa retroagire alla data della stipula del contratto gli effetti della trascrizione dell'eventuale e successiva vendita, neutralizzando così eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla sua trascrizione. Quanto sopra, però, a condizione che l'atto di vendita sia a sua volta trascritto prima che scada il termine di durata del rent to buy e, comunque, entro dieci anni dalla trascrizione di quest'ultimo. La trascrizione del contratto, infine, garantisce una specifica tutela al conduttore anche per il caso di inadempimento del proprietario, consentendogli di vantare un privilegio speciale sull'immobile per i crediti vantati. Al rent to buy, fin dalla concessione dell'utilizzo del bene al conduttore, si applica la disposizione di cui all'art. 8 del dlgs n. 122/2005 sugli immobili da costruire. Conseguentemente, il notaio non potrà procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stessa, non si sia provveduto al frazionamento tra i comproprietari del finanziamento gravante sull'intero edificio.

**Gli obblighi delle parti.** Gli obblighi delle parti del contratto sono regolati in base alla disciplina propria dell'usufrutto. Il conduttore, nel prendere in consegna l'immobile, dovrà quindi

provvedere alla redazione di uno specifico inventario (soprattutto nei casi in cui lo stesso venga concesso arredato), salvo che il proprietario lo dispensi, e dovrà fornire una garanzia (per esempio una somma di denaro depositata presso quest'ultimo a titolo di cauzione, come avviene nelle locazioni). Sono quindi a carico del conduttore le spese relative alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria dell'immobile, mentre il proprietario dovrà occuparsi degli oneri di manutenzione straordinaria. Si ritiene che lo stesso criterio di riparto sia quindi applicabile per il pagamento delle spese condominiali, sulla base di quanto previsto dal nuovo art. 67 disp. att. c.c. (si veda *ItaliaOggi Sette* del 7 dicembre 2015), per le quali vi sarà piena solidarietà tra il conduttore e il proprietario, nonché per l'esercizio del diritto di voto in assemblea.

**L'inadempimento del contratto di rent to buy.** Tra gli obblighi posti a carico del conduttore quello principale è sicuramente il pagamento del canone. In caso di inadempimento, il proprietario potrà, volta per volta, avviare una procedura di esecuzione forzata sui beni del conduttore per il recupero del dovuto oppure chiedere la risoluzione del medesimo. Quest'ultima soluzione potrà però essere utilizzata dal proprietario per reagire al mancato versamento del canone soltanto ove sia mancato il pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di rate, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo. Considerato che il codice civile subordina la risoluzione del contratto alla gravità dell'inadempimento, secondo il Notariato non appare ammissibile una deroga

convenzionale a tale limite. I principali obblighi a carico del proprietario sono quelli di consegnare l'immobile al conduttore e di procedere alla vendita del medesimo. In questo caso il conduttore che intenda ottenere il trasferimento della proprietà del bene potrà anche ricorrere alla particolare forma di adempimento in forma specifica di cui all'art. 2932 c.c., chiedendo al tribunale la pronuncia di una sentenza che tenga luogo del rogito notarile e possa essere quindi trascritta nei registri immobiliari. Inoltre l'eventuale fallimento della società costruttrice proprietaria/concedente dell'immobile non determina di per sé, la cessazione del contratto, che prosegue in capo al curatore fallimentare, a meno che sussistano gli estremi per la revocatoria. Il rent to buy debitamente trascritto non è soggetto a revocatoria fallimentare ove sia stato concluso al giusto prezzo e riguardi un immobile a uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale del conduttore o di suoi parenti e affini entro il terzo grado oppure un immobile a uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività d'impresa del conduttore, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata, ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio.

**Il regime fiscale del rent to buy.** Nel silenzio della normativa sul trattamento fiscale del rent to buy e allo scopo di risolvere i contrasti interpretativi sorti all'indomani dell'entrata in vigore del dl n. 133/2014, è stata l'Agenzia delle entrate, con la circolare esplicativa n. 4/E del 19 febbraio 2015, a chiarirne presupposti positivi e disciplina. Nel caso



del proprietario/concedente che agisca nell'esercizio di un'impresa (dunque in ambito Iva) per un immobile a uso abitativo, per quanto riguarda l'originario atto di concessione del godimento del bene occorrerà distinguere la parte delle somme di denaro versate a titolo di locazione da quelle pagate in conto prezzo. Mentre sulle prime

si applicherà la disciplina fiscale prevista per le locazioni (operazioni fuori campo Iva e con imposta di registro al 2%, salvo che l'impresa concedente abbia optato nel contratto per l'applicazione dell'Iva, con conseguente applicazione dell'aliquota al 10% e dell'imposta di registro nella misura fissa di € 200), le seconde saranno soggette al trattamento

proprio delle compravendite immobiliari, con conseguente applicazione dell'imposta di registro al 3%, in caso di esenzione dall'Iva, ovvero con pagamento dell'Iva al 4% (se prima casa) o al 22% e imposta di registro in misura fissa, se in ambito Iva. Quindi, una volta che si sia optato per l'acquisto dell'immobile, le somme versate a saldo del prezzo

saranno a loro volta trattate fiscalmente secondo le regole proprie delle cessioni dei fabbricati, con scomputo dall'imposta di registro dovuta per la cessione del bene di quanto già versato a tale titolo in relazione alla parte del canone di locazione imputata ad anticipo del prezzo di vendita in occasione della registrazione del contratto iniziale.

|                                 | Vantaggi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Svantaggi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proprietario /Concedente</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• mantiene la proprietà dell'immobile sino a che non venga pagato l'intero prezzo convenuto;</li> <li>• riceve un beneficio economico a fronte del rinvio nel tempo della vendita, costituito dal diritto all'incasso del canone;</li> <li>• non è soggetto all'applicazione della disciplina vincolistica della locazione</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• non può imporre un obbligo di acquisto al conduttore;</li> <li>• deve ricorrere all'autorità giudiziaria per recuperare la disponibilità dell'alloggio in caso di mancata restituzione, una volta cessati gli effetti del contratto;</li> <li>• dovrà essere attivato il pro</li> <li>• il carico fiscale rimane a suo carico;</li> <li>• non può fruire delle agevolazioni prima casa, nel caso di acquisto di nuova abitazione;</li> <li>• i costi da sostenere per le riparazioni straordinarie sono a suo carico</li> </ul> |
| <b>Acquirente /Conduttore</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• può opporre ai terzi, per effetto della trascrizione del contratto, il diritto di utilizzare l'immobile e di acquistarlo;</li> <li>• ha diritto all'acquisto dell'immobile;</li> <li>• gli unici costi a suo carico, prima dell'acquisto, sono solo quelli di manutenzione ordinaria;</li> <li>• il carico fiscale rimane a carico del proprietario</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• è escluso dalle tutele connesse alla disciplina vincolistica propria della locazione;</li> <li>• perde la componente da imputare al prezzo di acquisto nel caso in cui non eserciti il relativo diritto</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Fonte: [www.notariato.it](http://www.notariato.it)

**Italia Oggi**

**Banche senza rete, c'è il ball-in**

**Bonus ok se l'affitto è tempestivo**

**96,00**

**Il rent to buy fa da prenotazione**

**Effetto è simile a quello di un contratto preliminare**